

# Vorbereitende Untersuchungen Stadt Hermeskeil

Sanierungsgebiet „Zentrale Kernstadt“ und „Zum Ringgraben“



12.01.2015



KERN  
PLAN 

# Vorbereitende Untersuchungen Stadt Hermeskeil

Im Auftrag:



Stadt Hermeskeil  
Langer Markt 17  
54411 Hermeskeil

Gefördert durch:



EUROPÄISCHE UNION: Europäischer Landwirtschaftsfonds für die Entwicklung des ländlichen Raums: Hier investiert Europa in die ländlichen Gebiete

Diese Publikation wird im Rahmen des Entwicklungsprogramms PAUL unter Beteiligung der Europäischen Union und des Landes Rheinland-Pfalz, vertreten durch das Ministerium für Umwelt, Landwirtschaft, Ernährung, Weinbau und Forsten Rheinland-Pfalz, gefördert.

Stand: 12.01.2015

Verantwortlich:

Dipl.-Ing. Hugo Kern  
Raum- und Umweltplaner  
Geschäftsführender Gesellschafter

Projektleitung:

Dipl.-Ing. Sarah End  
Raum- und Umweltplanerin  
Leitung Städtebau & Bauleitplanung

Projektmitarbeit:

M. Sc. Franziska Trapp  
Stadt- und Regionalplanerin

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt, mit Ausnahme der gesondert gekennzeichneten Fotos: hier liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber. Weiterhin können Bilder, Grafiken, Text- oder sonstige Dateien ganz oder teilweise dem Urheberrecht Dritter unterliegen.

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen  
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70  
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79  
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N  
P L A N



IMPRESSUM

# INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziel	4
Rahmensetzende planerische Vorgaben	9
Bestandsaufnahme und -analyse	15
Ableitung der Sanierungserforderlichkeit und Abgrenzung des Sanierungsgebietes	32
Ziele der Sanierung, Rahmenplan	36
Verfahren	42
Fazit	46
Satzung	47
Anhang	

# Vorbemerkungen, Anlass und Ziel

Innenstädte und Stadtzentren sind unsere Zukunft. Hier wird eingekauft, man trifft sich, hier spielt das Leben. Zurück zur Mitte lautet die Devise. Und die Konkurrenz schläft nicht. Aber nur ein attraktives Zentrum ist auch eine echte Alternative zum Interneteinkauf und zu den Einkaufszentren auf der „grünen Wiese“.

Aber auch „Wohnen in der Mitte“ ist im Trend und bietet die Chance auf Vitalisierung. Zentrales Wohnen zeichnet sich mit den Qualitätsmerkmalen eines besonderen Ambientes, der kurzen Wege und guten Erreichbarkeiten - bedingt durch die räumliche Nähe von Wohnen und Arbeiten, Einkaufsmöglichkeiten und fußläufig erreichbarem Grünangebot aus.

Aber: Das äußere Erscheinungsbild der Stadt Hermeskeil ist in vielen Teilbereichen in die Jahre gekommen, die private Bausubstanz und hier v.a. die Fassaden und Dächer wurden vernachlässigt und sind sanierungsbedürftig, Leerstände prägen das Erscheinungsbild, die Wohnqualität vieler Gebäude entspricht nicht mehr den Anforderungen zeitgemäßer innerstädtischer Quartiere (z.B. Barrierefreiheit, energetische Standards). In Teilbereichen droht der Verfall städtebaulich gewachsener Strukturen. Hinzu kommen städtebauliche Missstände und Funktionsverluste im gewerblichen Bereich. Die Stadt wird ihrer mittelzentralen Versorgungsfunktion im Kernbereich nur noch eingeschränkt gerecht. Die Leistungsfähigkeit des Zentrums ist eingeschränkt. Viele Geschäftshäuser befinden sich in einem strukturellen Wandel (Überangebot an gewerblicher Nutzfläche). Begleiterscheinungen sind erkennbar. Die Attraktivität für Bewohner und Besucher leidet, die Standortentscheidung potenziell Ansiedlungswilliger wird negativ beeinflusst.

Bereits im Jahr 2011 hat die Stadt Problemlagen v.a. im Bereich Leerstand erkannt und ein Strategiepapier zur Leerstandsbekämpfung erarbeitet. Darauf aufbauend wurde im Jahr 2013 eine „Förderrichtlinie zur Stärkung und Belebung der Ortskerne“ be-



## Warum ein Sanierungsgebiet? Was sind Vorbereitende Untersuchungen?

- Sanierungsgebiete als klassisches Instrument zur Aufwertung des Stadtkernes
- aktuell besteht Sanierungsverdacht für die Bereiche „zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“
- Vorbereitende Untersuchungen dienen der Prüfung, ob die Sanierung überhaupt erforderlich ist
- intensive Bestandsaufnahme und -analyse der sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse und Zusammenhänge
- Nachweis über städtebauliche Missstände im Gebiet gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB und damit Bestätigung des Sanierungsverdachtes
- Begründung, dass die Sanierungsmaßnahme im öffentlichen Interesse liegt, erforderlich ist (§ 136 Abs. 1 BauGB) und dass sie zügig durchgeführt werden kann (§ 142 Abs. 3 BauGB),
- Vorschlag zur Abgrenzung des Sanierungsgebietes, das förmlich festzulegen ist (Sanierungssatzung § 142 BauGB), Wahl des Sanierungsverfahrens

### **Anreiz für Bürger in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren (steuerliche Abschreibung)**

schlossen. Auch ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept wurde im Jahre 2011 für die Stadt Hermeskeil aufgestellt.

Diese Entwicklungen zeigen, dass die bisherigen Bemühungen nicht ausreichend waren, um städtebauliche Missstände zu beseitigen bzw. erst gar nicht entstehen zu lassen. Stadtrat, Verwaltung und auch die Einwohner sind übereinstimmender Auffassung, dass im Stadtkern Funktionsverluste und Substanzschwächen vorzufinden sind, so dass die Aufgaben, die der Stadt zukommen und auch die Entwicklungsvorstellungen der Stadt nicht mehr erfüllt werden können.

Mit der geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebietes reagiert die Stadt Hermeskeil auf bereits offensichtliche städtebauliche Missstände in ihrem Stadtkern. Eigentümer von Gebäuden können in förmlich festgelegten Sanierungsgebieten erhöhte steuerliche Abschreibungen in Anspruch nehmen. Diese indirekte Förderung stellt einen Anreiz für Investitionen im Sanierungsgebiet dar (Modernisierung und Instandsetzung). Die Ausweisung des Sanierungsgebietes ist somit auch ein Angebot an die Bürgerinnen und Bürger, Ansiedlungswillige und Investoren. In die Rechte „der Betroffenen“ wird mit der VU nicht eingegriffen, es entstehen bei Anwendung eines vereinfachten Sanierungsverfahrens keine Einschränkungen für den Einzelnen.

Städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum bestehen zwar noch. Teile der Stadt Hermeskeil waren in der Vergangenheit bereits als Sanierungsgebiet ausgewiesen. Darüber hinaus wurden gesamtstädtische und teilräumliche Entwicklungskonzepte er-

arbeitet, so dass in den letzten Jahren bereits die Infrastruktur verbessert und in die Aufwertung von Straßen und Plätzen investiert wurde. Weitere Maßnahmen sind bereits konkret geplant (z.B. Umgestaltung Saar- und Koblenzerstraße). Im Mittelpunkt der geplanten Sanierungsmaßnahme sollen somit nicht primär Maßnahmen im öffentlichen Raum / der öffentlichen Hand stehen, sondern die Modernisierung und Instandsetzung im privaten Bereich.

## Sanierungsgebiet zur Behebung städtebauliche Missstände

Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist ein Instrument des besonderen Städtebaurechts nach §§ 136 ff. BauGB. „Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind Maßnahmen, durch die ein Gebiet zur Behebung städtebaulicher Missstände wesentlich verbessert oder umgestaltet wird. Städtebauliche Missstände liegen vor, wenn

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.“

(Quelle: § 136 Abs. 1, Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954)).

Die Stadt Hermeskeil hat für die Bereiche „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“ grundsätzlicher Sanierungs- und Erneuerungsbedarf erkannt. Vorausgegangene städtebauliche Entwicklungskonzeptionen haben hierzu hinreichende Anhaltspunkte geliefert. Das Sanierungsverfahren ist zweistufig angelegt. Bevor eine Sanierungssatzung festgesetzt werden kann, bedarf es in einer ersten Stufe den gesetzlich vorgeschriebenen Vorbereitenden Untersuchungen (VU) für die Sanierungsverdachtsgebiete „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“. Das Sanierungsverfahren beginnt mit dem Beschluss über die Einleitung der VU. Der Beschluss wurde in der Sitzung des Stadtrates am 24.06.2013 gefasst und am 22.10.2014 öffentlich bekannt gemacht.

## Vorbereitende Untersuchungen als gesetzliche Pflicht, Sanierungssatzung

Ziel der VU ist gem. § 141 Abs. 1 BauGB, Beurteilungsgrundlagen zu gewinnen über

- die Erforderlichkeit der Sanierung und die sozialen, strukturellen und städtebaulichen Verhältnisse als Grundlage für das Sanierungskonzept: Liegen im Untersuchungsgebiet „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“ städtebauliche Missstände vor? Ist eine Sanierung hier überhaupt erforderlich?

- die anzustrebenden allgemeinen Ziele: Können die städtebaulichen Missstände im Bereich „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“ durch Sanierungsmaßnahmen behoben werden? Welche Maßnahmen sind erforderlich? Was sind die Ziele der Sanierung?
- die Durchführbarkeit der Sanierung: Ist die Gesamtmaßnahme finanzierbar (hier nicht von Bedeutung)? Besteht Mitwirkungsbereitschaft in der Stadt?

Die VU soll demnach den Sanierungsverdacht für die Bereiche „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“ bestätigen. In einem weiteren Schritt sind nachteilige Auswirkungen der Sanierung zu beachten (Abwägung). Mit dem Beschluss über die VU können Baugesuche nach § 15 BauGB zurückgestellt werden und die Verpflichtungen der §§ 137, 139 BauGB finden Anwendung: Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und Beteiligung und Mitwirkung öffentlicher Aufgabenträger.

Nach Abschluss der Vorbereitenden Untersuchungen liegt ein fertiges Sanierungskonzept vor. Die VU bildet die Entscheidungsgrundlage im weiteren Sanierungsverfahren und ist Instrument zur Aktivierung der Betroffenen.



Gebäude mit substanziellen Mängeln in der Trierer Straße; Foto: Kernplan

Durch Satzung wird das Sanierungsgebiet förmlich festgelegt.

Mit der Erstellung der Vorbereitenden Untersuchungen gem. § 141 BauGB und der Durchführung des Verfahrens sowie der Erstellung eines Entwurfes für die Sanierungssatzung ist die Kernplan GmbH, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.



## „Prüfprogramm“ der Vorbereitenden Untersuchung (VU)

Bei der Beurteilung, ob städtebauliche Missstände vorliegen, wurden gem. § 136 Abs. 3 BauGB insbesondere berücksichtigt:

### **die Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder die Sicherheit der in dem Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen in Bezug auf die**

- Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Arbeitsstätten,
- bauliche Beschaffenheit von Gebäuden, Wohnungen und Arbeitsstätten,
- Zugänglichkeit der Grundstücke,
- Auswirkungen einer vorhandenen Mischung von Wohn- und Arbeitsstätten,
- Nutzung von bebauten und unbebauten Flächen nach Art, Maß und Zustand,
- Einwirkungen, die von Grundstücken, Betrieben, Einrichtungen oder Verkehrsanlagen ausgehen, insbesondere durch Lärm, Verunreinigungen und Erschütterungen,
- vorhandene Erschließung, die energetische Beschaffenheit, (...);

### **die Funktionsfähigkeit des Gebiets insbesondere in Bezug auf**

- wirtschaftliche Situation und Entwicklungsfähigkeit des Gebiets unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion im Verflechtungsbereich



Gebäude mit substantziellen Mängeln, Zum Ringgraben; Foto: Kernplan

## Untersuchungsbereich, Lage im Stadtgebiet

Das Gebiet, für das die Vorbereitenden Untersuchungen (VU) durchgeführt werden sollen, umfasst folgende Teilbereiche:

- die Altstadt mit Innenstadtring und Fußgängerzone,
- die Bereiche entlang der Hauptzufahrtsstraßen mit wichtigen Kernstadteingängen: im Westen die Trierer Straße bis Bahnhofstraße, im Norden die Koblenzer Straße bis Stadtausgang, im Osten die Züscher Straße ab Einmündung Medumland sowie die Martinusstraße ab Kreuzung Rektor-Bach-Straße und im Süden die Saarstraße ab Eingang Kranicherstraße inklusive der Einmündungsbereiche Gerberstraße und Am Vogelgang,
- die Bereiche entlang der Kunickerstraße und Klosterstraße sowie die Bereiche zwischen Kunickerstraße/ Klosterstraße und Trierer Straße,
- der Bereich entlang der Schulstraße bis Einmündung Auf der Scheib und der Bereich entlang der Gartenstraße bis Einmündung Parkweg, Auf der Scheib und Adolf-Kolping Straße,
- der Bereich entlang Alte Kirchstraße inklusive der südlichen Bebauung der Borwiesenstraße bis Einmündung Josef-Krebs-Straße,



Gebäude mit Funktionsmängeln im rückwärtigen Bereich zwischen Langer Markt und Poststraße; Foto: Kernplan

- die Bebauung entlang der Straße Zum Ringgraben ab Einmündung Frauenrötchen (Teilbereich II, ca. 1,4 ha).

Der Untersuchungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 75 ha. Die genauen Grenzen des Untersuchungsbereiches können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Diese vorläufige Abgrenzung basiert

- auf den Erkenntnissen, die bereits im Rahmen gesamtstädtischer und teileräumlicher Entwicklungskonzeptionen gewonnen werden konnten (Substanz- und Funktionschwächen lassen sich hieraus ableiten, weitere Ausführungen folgen) und
- auf deutlich sichtbaren Mängeln in der Bausubstanz und Stadtgestalt.

### i Kenndaten des Untersuchungsbereiches

- Größe der Untersuchungsgebiete: „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ mit 73,6 ha, „Zum Ringgraben“ mit 1,4 ha
- Einwohner der Untersuchungsgebiete: insgesamt ca. 1.810 Einwohner
- Einwohnerdichte: 47 EW/ha
- Hauptfunktion: Wohn- und Dienstleistungsstandort



Untersuchungsbereiche in der Stadt Hermeskeil, Quelle: Stadt Hermeskeil, Bearbeitung: Kernplan

# Rahmensetzende planerische Vorgaben

Bevor sich die Stadt Hermeskeil dazu entschlossen hat, vorbereitende Untersuchungen einzuleiten, wurde die städtebauliche Bedeutung des Untersuchungsbereiches immer wieder in gesamtstädtischen und teilräumlichen Entwicklungskonzeptionen thematisiert. Die Stadt hat im Rahmen dieser Konzepte bereits **Kenntnis über bestehende städtebauliche Missstände** erlangt, **Funktions- und Substanzschwächen** konnten so bereits dokumentiert werden. Darüber hinaus gibt es Planungen und Vorgaben, die zu beachten sind.

## Historische Entwicklung

Etwa 50 v. Chr. wurde in Hermeskeil ein Römerlager errichtet.

Die erste Erwähnung fand Hermeskeil, so wird vermutet, 634 n. Chr. als „Callidum“ in einem Testamentsschreiben. Der Aufstieg der Siedlung zum zentralen Ort wird wie folgt beschrieben:

„(...) Doch die günstige Lage Hermeskeils am Schnittpunkt bedeutender Durchgangsstraßen ließ bis zum Dreißigjährigen Krieg die Einwohnerzahl stetig anwachsen. Brandschatzung und Verwüstungen führten zur vorübergehenden Verödung. Erst nach 1720 erholte sich der Ort, auch dank seiner über 3.000 ha großen Gemarkung, sodass er sich zum größten Dorf im Hochwaldraum entwickelte.

Die Franzosen nutzten die exponierte Lage Hermeskeils und richteten hier überörtliche Verwaltungen ein, die für die Entwicklungen einen erheblichen Bedeutungsschub bewirkten. Damit waren die Grundlagen für den Aufstieg zum zentralen Ort gelegt.“

Im Jahr 1810 bestand Hermeskeil aus zwei Ortsteilen, dem „Unterdorf“, das nach dem Dreißigjährigen Krieg aber an Bedeutung verlor, und der „Kreuzung“. Auf der historischen Karte sind die Alte Kirchstraße (1), die Schule von 1770 (2), das alte Pfarrhaus (3) und die alte Kirche aus dem Jahre 1753 (4) verortet.

(Quelle: Kulturgeschichtlicher Verein Hochwald e.V.: „Hermeskeil - Aufstieg zum zentralen Ort“; Trierischer Volksfreund, 31.07.2014)

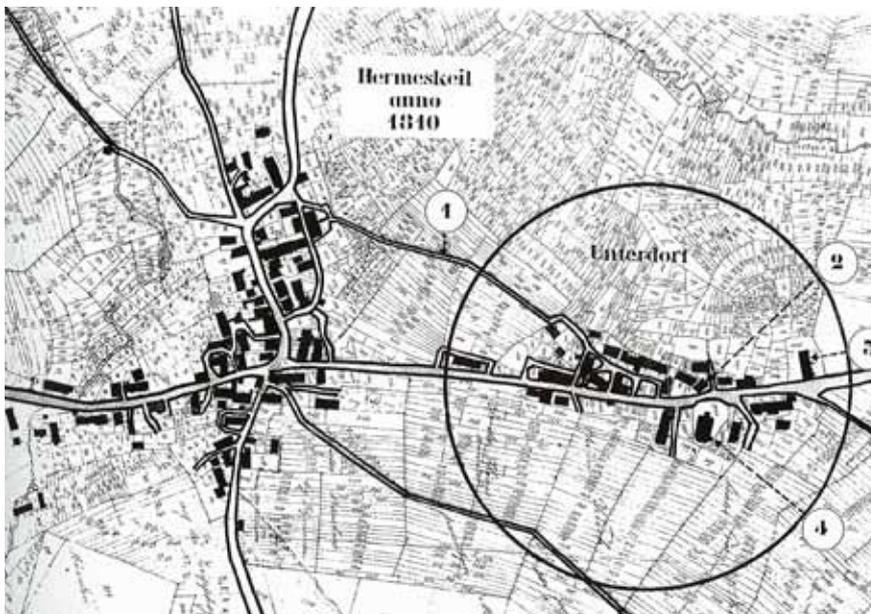
## Bauplanungsrechtliche Grundlagen, Satzungen

### Flächennutzungsplan 2012

Der Flächennutzungsplan der Stadt Hermeskeil wurde im Jahr 2012 beschlossen. Als städtebauliche Grundsätze werden u.a. definiert,

- Stärkung der ortseigenen Infrastruktur, Förderung der Mischnutzung (unter Beachtung einer verträglichen Nutzungs- zuordnung)
- Stärkung der Wohnfunktion
- Stärkung der Sanierung
- Berücksichtigung ortstypischer Strukturen

Steckbrief der Stadt Hermeskeil	
Einwohner	Kernstadt: 5.760 (Stand: Juni 2014), VG Hermeskeil: 14.684 (Stand: 2012)
Lage und Standortqualitäten, Funktionale Bedeutung	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Schwerpunktort der gewerblichen Entwicklung in der Region Trier</li> <li>• Wohnstandort mit besonderer Lagegunst, Verwaltungssitz der VG Hermeskeil</li> <li>• Lage: nördlich von Nonnweiler, westlich der Ortsgemeinden Damflos und Züsch (ca. 5 km)</li> <li>• gute überörtliche Verkehrsanbindung (Anschlussstelle A1 in ca. 1 km Entfernung)</li> <li>• Ober-, Wirtschaftszentren Trier (40 km), Luxemburg (85 km), Saarbrücken (60 km) gut zu erreichen</li> <li>• ausgeprägte Topografie, große innerstädtische Grünflächen (Stadtspark, St. Fargeau-Park)</li> </ul>
Planungen räumlich übergeordneter Ebenen, die Auswirkungen auf den Untersuchungsraum haben können: Landesentwicklungsprogramm und Regionaler Raumordnungsplan	<p>Mit Sanierungsmaßnahmen müssen auch die Funktionen und Aufgaben, die dem Raum obliegen, gestärkt werden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mittelbereich Hermeskeil als „Raumtyp III“: <b>Mittelbereiche mit erheblichen Strukturschwächen</b> (strukturelle schwache Räume).</li> <li>• monozentraler Mittelbereich / (alleinige) mittelzentrale Versorgungsfunktion im ländlichen Raum: über die Grundversorgung hinausgehende Bedarfsdeckung der Bevölkerung</li> <li>• zugeordnete Nahbereiche: Beuren / Reinsfeld; Hermeskeil; Kell am See; Morbach; Thalfang</li> <li>• Wohnungsbedarf (RROP): 3 Wohneinheiten / 1.000 Einwohner und Jahr (bereits erschlossenen Bauflächen wird Vorrang vor deren Neuausweisung und Erschließung eingeräumt)</li> <li>• Dichtewert bei Wohnbauanderschließungen: 20 Wohneinheiten je Hektar</li> </ul>
<b>Der geplanten Sanierung stehen keine übergeordneten landesplanerischen oder naturschutzrechtlichen Vorgaben entgegen.</b>	



Historische Karte von Hermeskeil, 1810. Quelle: „Hermeskeil - Aufstieg zum Zentralen Ort“.

(Quelle: Stadt Hermeskeil (2012): Erläuterungsbericht zum Flächennutzungsplan)

Aus dem Flächennutzungsplan lässt sich darüber hinaus die „Art der Bodennutzung“ als Strukturmerkmal ableiten, d.h. welcher Teilbereich des Untersuchungsraumes durch welche Art der baulichen Nutzung geprägt ist. Der Flächennutzungsplan stellt den Untersuchungsraum dar, als:

- Gemischte Baufläche im Zentrum und nördlich, östlich und westlich davon (Bereiche Trierer, Züscher und Martinusstraße, die innerhalb des Innenstadtringes und nordwestlich des Stadtparkes gelegene Abschnitte von Schul- und Kunickerstraße, südöstlich und nordwestlich der Koblenzer Straße)
- Wohnbaufläche im südwestlichen Teil (Bereich zwischen Mühlenweg, Klosterstraße, Auf der Scheib und Gartenfeldstraße), im Osten (Teilbereich II „Zum Ringgraben“) und im Norden (Koblenzer Straße, Alte Kirchstraße und Borwiesenstraße)
- Gewerbliche Fläche im Nordosten (Koblenzer Straße)
- Grünflächen: Fargeau-Park und Stadtpark, Gartenanlage des Klosters, Kultur- und Bodendenkmäler sowie Flächen für den Gemeinbedarf (Verwaltung, Klinik, Schulen, Museen und Kirchen).

Der Flächennutzungsplan steht der geplanten Sanierung nicht entgegen.

## Bebauungspläne

Im Untersuchungsgebiet liegen verschiedene Bebauungspläne mit Rechtskraft vor, die v.a. Mischgebiete und Wohngebiete definieren (mit Ausnahme des Standortes des Rewe-Marktes als Sondernutzung).



Auszug Flächennutzungsplan 2012 der Stadt Hermeskeil. Quelle: Stadt Hermeskeil

- Bahnhofstraße, 1. Änderung: Mischnutzung südlich der Trierer Straße (zwischen Kreisverkehr und Einmündung Auf Frau Holl), keine vollständige Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen (Bebauung würde erforderliche Raumkante bilden)

- Donatusstraße, Änderung: keine vollständige Bebauung der überbaubaren Grundstücksflächen, nach Einzelhandelskonzept bestehen Potenzialflächen zur Nachverdichtung innerhalb der Baugrenzen (Bebauung der ehemaligen He-la-SB-Brache entlang der St.-Josef-Straße ausschließlich im südlichen Grundstücksbereich), mehr Baumanpflanzungen, als aktuell verwirklicht sind
- Saarstraße: keine Erweiterungsmöglichkeiten des Einzelhandels innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, mehr Baumanpflanzungen zur Trierer Straße, als aktuell verwirklicht sind (Begrünung würde erforderliche Raumkante bilden)
- Labachweg: Reines Wohngebiet, zwei Baufenster entlang der Klosterstraße nicht vollständig bebaut (Wohnbebauung würde die bestehenden Baulücken schließen und so einen geschlossenen Straßenraum erzeugen)
- Petersberg inklusive 1. Änderung: Mischgebiet im Bereich der Johannes-Blum-Straße, vier bisher unbebaute Grundstücke (Bebauung würde erforderliche Raumkante bilden)

Für Bereiche, die sich aktuell in einem Veränderungsprozess befinden bzw. die bewusst nach Abschluss der VU einem Veränderungsprozess unterworfen werden sollen, ist zu prüfen, ob eine Änderung des bestehenden Planungsrechtes erforderlich ist (beispielsweise in den Bereichen, in denen bisher keine Bebauung stattgefunden hat, ggfs. sind die Festsetzungen nicht zeitgemäß).

Im Übrigen beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB.

## Sanierungsgebiete der Vergangenheit

Größere Teile der Innenstadt waren in der Vergangenheit bereits als Sanierungsgebiet festgelegt. Die damaligen Ziele und Zwecke konnten zu einem Großteil umgesetzt werden. Zur Beseitigung der aktuell vorliegenden städtebaulichen Herausforderungen bilden diese keine geeignete Grundlage. Diese müssen abgerechnet und aufgehoben werden.

In Abstimmung mit der ADD (Aufsichts- und Dienstleistungsdirektion) kann ein neues Sanierungsgebiet ausgewiesen werden,

wenn öffentliche Maßnahmen nicht von primärer Bedeutung sind und die Inanspruchnahme der Städtebauförderung nicht erforderlich ist.

## Gestaltungssatzung (1990)

Die Stadt Hermeskeil hat bereits im Jahr 1990 eine Satzung über „besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen und Gestaltung von Werbeanlagen und Automaten im Stadtkern Hermeskeil“ erlassen. Entsprechend den für Gestaltungssatzungen typischen Regelungsinhalten werden Aussagen zum räumlichen und sachlichen Geltungsbereich sowie Anforderungen an die Gestaltung von Dächern, Fassaden, Türen, etc. getroffen. Einzelheiten zu den Regelungsinhalten können der Satzung entnommen werden.

Das Gestaltungsziel wird wie folgt formuliert: „Wegen der kulturellen und städtebaulichen Bedeutung der Stadt Hermeskeil innerhalb der Hochwaldregion sind besondere Anforderungen gestalterischer Art an bauliche Anlagen sowie an Werbeanlagen und Automaten, insbesondere im Stadtkern, erforderlich. (...) Die **Umsetzung der vorgenannten Gestaltungsziele sind zwingend erforderlich, damit die städtebaulichen Vorgaben der Stadt-sanierung ergänzt** und sinnvoll weitergeführt werden können.“ Der Geltungsbereich umfasst das gesamte Stadtgebiet.

Aktuell wird die Satzung gerichtlich überprüft. Insgesamt ist die Satzung materiell-rechtlich optimierungsbedürftig:

- Gestaltungssatzungen sind als rechtsverbindliches „Instrument“ zur künftigen Bewahrung des charakteristischen Stadtbildes zu verstehen. Das Ziel muss somit in der Erstellung eines Gestaltungskonzeptes, das die **besonderen städtebaulichen Gestaltungsanforderungen zusammen mit den örtlichen Gegebenheiten** erörtert bestehen.
- Der „besonderen Prägung“ kommt dabei entscheidende Bedeutung zu. **Verallgemeinerte und pauschalisierte Gestaltungsziele, die gleichermaßen Geltung für verschiedene Stadtteile / Teilbereiche** beanspruchen, können zur Rechtfertigung der Gestaltungssatzung nicht herangezogen werden. Die Satzung muss dem Schutz ausgewählter Bauten, Straßen, Plätze und / oder Stadtteilen dienen.

Im Zuge der geplanten Sanierungsmaßnahmen kann eine auf die Herausforderungen des Sanierungsgebietes angepasste Gestaltungssatzung entwickelt werden.



Gebäude mit substantziellen Mängeln in der Koblenzer Straße; Foto: Kernplan

## Städtebauliche Studien und aktuelle Entwicklungen

In den letzten Jahren hat die Stadt Hermeskeil verschiedene Studien, Entwicklungskonzepte, Richtlinien und Satzungen beschlossen - sowohl gesamtstädtisch als auch teilräumlich - die den Rahmen für die VU und die daraus abgeleitete Sanierungsrahmenplanung bilden:

- Stadtentwicklungskonzept (2000)
- Werkstatt Innenstadt (2004)
- Innenstadtentwicklungskonzept (2007)
- Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2011)
- Ortskern- und Leerstandsvitalisierungskonzept (2012)

Die für die vorliegende Untersuchung relevanten Kern- und Zielaussagen können der Übersicht entnommen werden.

## Förderrichtlinie zur Stärkung und Belebung der Ortskerne (2013)

Seit 2013 werden in Hermeskeil

- Maßnahmen zur Anpassung an zeitgemäße Wohnbedürfnisse,
- Maßnahmen zur Sanierung und Instandsetzung,
- Abriss ungenutzter oder nicht sanierungsfähiger Gebäudeteile,
- kompetente Fachberatung und Planung für die Wiedernutzung der Immobilie (Architekten, Energieberatung, Landschaftsplanung etc.)

finanziell gefördert.

Die Richtlinie wurde zwischenzeitlich angepasst und auf Gebäude, die vor 50 Jahren erstmalig bezogen bzw. errichtet wurden, beschränkt.

Das Förderprogramm hat dazu beigetragen, dass mittlerweile Immobilien vitalisiert werden konnten:

- im Jahr 2013 gab es insgesamt vier geförderte Revitalisierungen, davon zwei in der Stadt Hermeskeil; keine geförderten Abrissmaßnahmen
- im Jahr 2014 gab es insgesamt vier geförderte Revitalisierungen, davon eine in der Stadt Hermeskeil; keine geförderten Abrissmaßnahmen

Dies zeigt, dass die Anreizprogramme zur Beseitigung der baulichen Missstände alleine nicht ausreichend sind, weitere Maßnahmen sind erforderlich.



Gebäude mit substanziellen Mängeln, Zum Ringgraben; Foto: Kernplan

## Vorgaben aus relevanten Studien und Entwicklungskonzepten, Hinweis auf städtebauliche Missstände

Studien und Konzepte	relevante Aussagen für die VU	Empfohlene Maßnahmen	Städtebaulicher Missstand
<p>Stadtentwicklungskonzept (2000)</p> <p>(Quelle: Stadt Hermeskeil/ ISU Plan, 2000: Stadtentwicklungskonzept Stadt Hermeskeil)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Problem- und Entwicklungsschwerpunkte: u.a. Trierer Straße</li> <li>• „Missstände in funktionaler, gestalterischer und baulicher Hinsicht“ in der Gesamtstadt</li> <li>• Empfehlung Vorbereitender Untersuchungen</li> <li>• Weiterer Schwerpunkt: Nachnutzung des Standortes des ehem. Hela-SB-Warenhauses</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Straßenbegrünung</li> <li>• Gestalterische Aufwertung der Trierer Straße</li> <li>• Betonung Stadteingang Trierer Straße</li> <li>• Attraktivierung des Straßenraumes Trierer Straße im Abschnitt „Kölkerberg“ - „Innenstadtring“</li> <li>• Erarbeitung einer „Gestaltungsfibel“</li> <li>• Verminderung der Trennwirkung durch den Innenstadtring</li> <li>• Umgestaltung der Bereiche „Neuer Markt“, Alte Post“ sowie des Knotenpunktes „Züscher Straße /Martinusstraße/ Innenstadtring/ Fußgängerzone“</li> <li>• Stärkung der Aufenthaltsfunktion am „Donatusplatz“</li> </ul>	<p>Hinweis auf gestalterische Mängel, Substanz- und Funktionsverluste</p>
<p>Werkstatt Innenstadt (2004)</p> <p>(Quelle: Stadt Hermeskeil / ISU Plan, 2005: Projektbericht Werkstatt Innenstadt Rheinland-Pfalz - Hermeskeil, Rendezvous der Generationen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Rückgang der Bevölkerungszahlen</li> <li>• Anstieg des Durchschnittsalters</li> <li>• generationenübergreifender Stadtbau erforderlich</li> </ul>	<p>„Rendezvous der Generationen“ mit Maßnahmen für eine generationengerechte Stadt</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bessere Vernetzung der Bereiche in- und außerhalb des Innenstadtrings, fußgängerfreundlichere Gestaltung</li> <li>• Ansiedlung eines neuen Magnetbetriebes am ehemaligen Hela-SB-Warenhaus</li> <li>• Schaffung hochwertiger Wohnungen für ältere Menschen am Stadtpark</li> <li>• Umbau eines Leerstandes zu generationengerechtem Wohnen und „Generationenladen“</li> </ul>	<p>Hinweis auf Funktionsverluste</p>
<p>Innenstadtkonzept (2007)</p> <p>(Quelle: Stadt Hermeskeil / ISU Plan, 2007: Innenstadtentwicklungskonzept Stadt Hermeskeil)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Unterschiedliche Entwicklungsbereiche mit Umnutzungs-, Neugestaltungs- und Aufwertungsmaßnahmen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Neuer Markt: Umnutzung Gefängnis (Hotel, Büro / Dienstleistung, Gastronomie); Umnutzung Heimatmuseum (Feuerwehrmuseum); Option Bebauung Parkplatz</li> <li>• Stadteingang/ Bahnhof: u.a. Aufwertung Bahnhofsgebäude</li> <li>• Fußgängerzone/ Innenstadtring: Aufwertung des öffentlichen Raumes, Treffpunkte und Orten der Kommunikation, Spiel- und Aufenthaltsbereichen am Rathaus</li> <li>• Trierer Straße</li> </ul>	<p>Hinweise auf gestalterische Mängel und Funktionsverluste</p>

## Vorgaben aus relevanten Studien und Entwicklungskonzepten, Hinweis auf städtebauliche Missstände

Studien und Konzepte	relevante Aussagen für die VU	Empfohlene Maßnahmen	Städtebaulicher Missstand
<p>Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2011)</p> <p>(Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hermeskeil (2011), isu Büro für Immissionsschutz, Städtebau und Umweltplanung)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Innenstadt mit Fußgängerzone als Hauptgeschäftsbereich, „Nebenzentrum Trierer Straße“ mit reduziertem Angebot</li> <li>• Innenstadt kann der mittelzentralen Bedeutung der Gesamtstadt nur noch eingeschränkt gerecht werden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Keine wesentlichen Flächenpotenziale für größere Einzelhandelsunternehmen (Potenziale Grundstück ehem. Norma-Markt, Umgestaltung Donatusplatz und umgebende Flächen)</li> </ul> </li> <li>• bescheidenes Verkaufsflächenangebot und Angebotslücken</li> </ul>	<p>zentraler Versorgungsbereich:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verbesserung der Einzelhandelsstruktur, Einzelhandels- / Ladenflächenmanagement</li> <li>• Attraktivierung der städtebaulichen Situation: Aufwertung der Fußgängerzone, Aufenthaltsqualität</li> <li>• Aktivierung von Flächenpotenzialen: Donatusplatz, Parkplatz Norma-Neubau, Lückenschließung / Freiflächen</li> </ul> <p>Entwicklungsbereich Trierer Straße:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bedarf für vorhandene Parkplätze, Einschränkungen aufgrund Bestandsbebauung</li> <li>• Anbindung Dörrenbach-Innenstadt durch kleinteilige Entwicklungen und städtebauliche Aufbesserungen in der Trierer Straße</li> </ul>	<p>Hinweise auf Funktionsverluste</p>
<p>Ortskern- und Leerstandsrevitalisierungskonzept (2012)</p> <p>(Quelle: Kernplan, Gesellschaft für Kommunikation und Städtebau mbH, Illingen)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Strategiepapier zur Erfassung und Bewertung der Leerstandsproblematik</li> <li>• Prognose: zusätzliche 200 bis 300 leer stehende Wohngebäude im Jahr 2020 (Stand 2012: 179)</li> <li>• noch stabile Immobiliennachfrage, veränderte Wohnraumnachfrage (zeitgemäße und barrierefreie Wohnungszuschnitte in innerstädtischer Lage), Nachfragerückgänge und vermehrt Leerstand</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anreizinstrumente: Vitalisierung von Leerständen, Abriss mit stadtbildgerechten Ersatzneubauten (Förderrichtlinie 2013)</li> <li>• Städtebauförderprogramme für unrentierliche und kaum vitalisierbare Langzeitleerstände, z.B. leer stehende und zunehmend verfallende Mehrfamilienhäuser Ringgraben</li> <li>• Beobachtung und Analyse der Leerstände, ggf. Definition Rückbaubereiche</li> <li>• Baulückenaktivierung</li> <li>• Sensibilisierung: für Demografie, Ortskern- und Leerstandsrevitalisierung sensibilisieren</li> </ul>	<p>Hinweis auf gestalterische Mängel, Substanz- und Funktionsverluste</p>

# Bestandsaufnahme und -analyse

In einem „Prüfungsprogramm“ müssen die städtebaulichen Missstände identifiziert werden. Hierzu werden

- Strukturdaten zu Demografie und Haushalten ausgewertet und
- die Themenfelder Erschließung, Nutzungsstruktur sowie Stadtgestalt und Bausubstanz betrachtet.

Die Bestandsaufnahme und -analyse erfolgte

- mit Hilfe von Ortsbegehungen mit fotografischer Dokumentation und einem standardisierten Erhebungsbogen für gebäudebezogene Daten (Nutzung, Bausubstanz, etc.)
- durch Auswertungen von stadtspezifischen Daten mit Rückgriff auf Datenquellen der Stadt Hermeskeil und des Statistischen Landesamtes Rheinland-Pfalz.

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und -analyse werden grafisch und in Detailplänen dokumentiert.

Abschließend werden aus den zentralen Erkenntnissen der einzelnen Themenfelder die städtebaulichen Missstände des Gebietes gemäß §136 Abs. 2 und 3 BauGB abgeleitet.

## Bevölkerungs- und Sozialstruktur, Wohnungs- und Immobilienmarkt

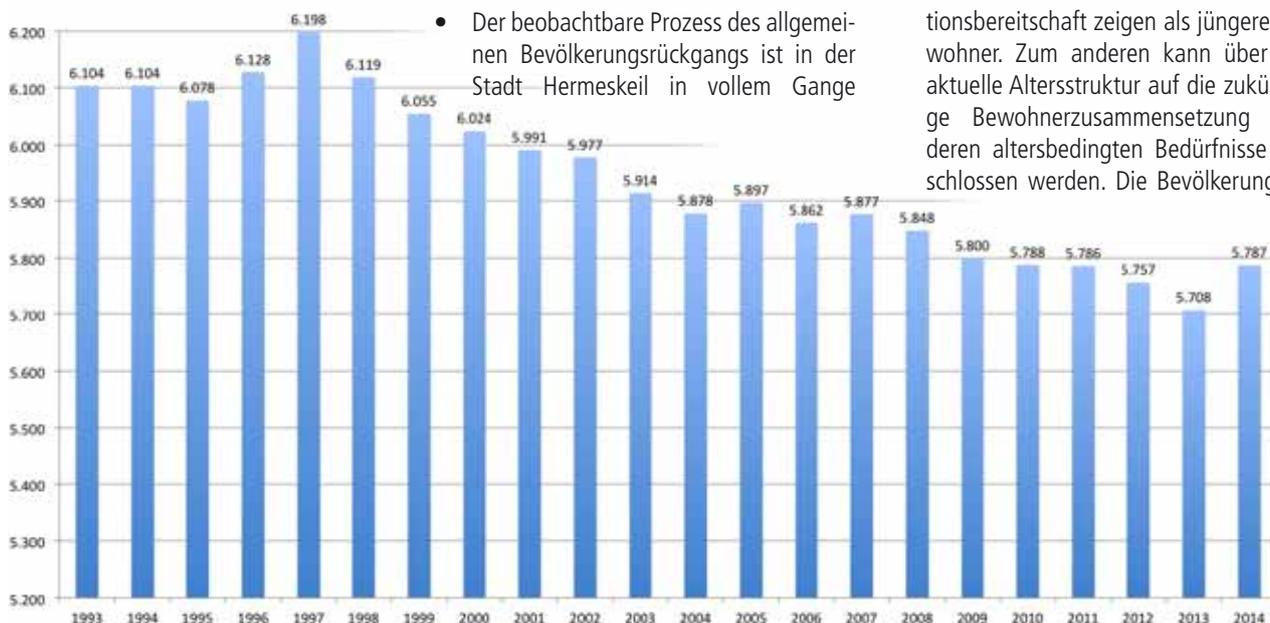
### Bevölkerungs- und Sozialstruktur

Die demografische Entwicklung hat Einfluss auf die verschiedensten Themenfelder der weiteren Entwicklung und stellt daher eine wichtige Grundlage zur Bewertung der Funktionsfähigkeit des Untersuchungsgebietes dar. Da statistische Daten fast ausschließlich auf Ebene der Stadt Hermeskeil als Stadtteil vorliegen, ist eine genaue Beschreibung der Strukturdaten, welche sich ausschließlich auf den Untersuchungsraum beschränken, nur begrenzt möglich. Da ein Großteil der Stadt jedoch innerhalb des Untersuchungsbereiches liegt, können folgende Trends für das Untersuchungsgebiet festgestellt werden:

- Zum Zeitpunkt der Erfassung vor Ort (Juni 2014) lebten in dem Untersuchungsgebiet ca. 1.815 Einwohner, in der Gesamtstadt ca. 5.035 (Hauptwohnsitz) / ca. 5.380 Einwohner (inkl. Nebenwohnsitz) (Einwohnermelddaten, jeweils ohne Abtei und Höfchen)
- Aktuell (Dezember 2014) leben in der Gesamtstadt ca. 5.060 (Hauptwohnsitz) / ca. 5.415 Einwohner (inkl. Nebenwohnsitz) (Quelle: Einwohnermelddaten, ohne Abtei und Höfchen)
- Der beobachtbare Prozess des allgemeinen Bevölkerungsrückgangs ist in der Stadt Hermeskeil in vollem Gange

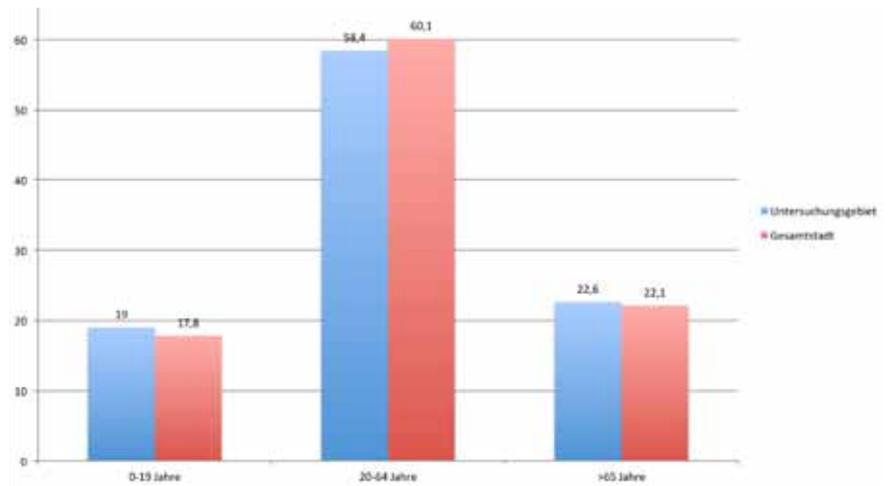
(Hauptgrund: rückläufige Geburtenzahlen). Seit 1997 hat die Stadt gem. unten stehender Abbildung ca. 7 % ihrer Einwohner verloren (ca. 410 Einwohner). Dieser Bevölkerungsrückgang kann auch auf nicht mehr zeitgemäße Wohnungsangebote, Imageprobleme und unattraktive Arbeits- und Versorgungsangebote hinweisen. Folge ist ein Überangebot an Wohngebäuden.

- Die geringen Geburtenzahlen einerseits und die durch medizinischen Fortschritt, veränderte Arbeitswelt und gesündere Lebensweisen gestiegene Lebenserwartung andererseits, sorgen dafür, dass die Bevölkerung im Durchschnitt immer älter wird. Der Altersdurchschnitt liegt sowohl im Untersuchungsraum als auch dem Stadtteil bei ca. 44-45 Jahren (Einwohnermelddaten Juni 2014, ohne Abtei und Höfchen).
- Auf 100 20- bis unter 65-Jährige treffen in der Gesamtstadt statistisch betrachtet 35,3 über 65-Jährige (Altenquotient).
- Die altersstrukturellen Verschiebungen haben weitreichende Auswirkungen, die Betrachtung der Altersstruktur ist als Rahmenbedingung der Sanierung somit besonders wichtig. Zum einen spiegelt der Altersaufbau der ansässigen Bewohnerschaft deren Investitionsbereitschaft wieder. Es kann davon ausgegangen werden, dass Bevölkerungsgruppen mittleren Alters eine höhere Investitionsbereitschaft zeigen als jüngere Bewohner. Zum anderen kann über die aktuelle Altersstruktur auf die zukünftige Bewohnerzusammensetzung und deren altersbedingten Bedürfnisse geschlossen werden. Die Bevölkerung im



Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hermeskeil 1993-2014 (Stand: Einwohnermelddaten jeweils zum 31.12.); Quelle: Stadt Hermeskeil; Bearbeitung: Kernplan  
Hinweis: Die Daten basieren auf den Einwohnermelddaten der Stadt Hermeskeil (Hauptwohnung, inkl. Abtei und Höfchen)

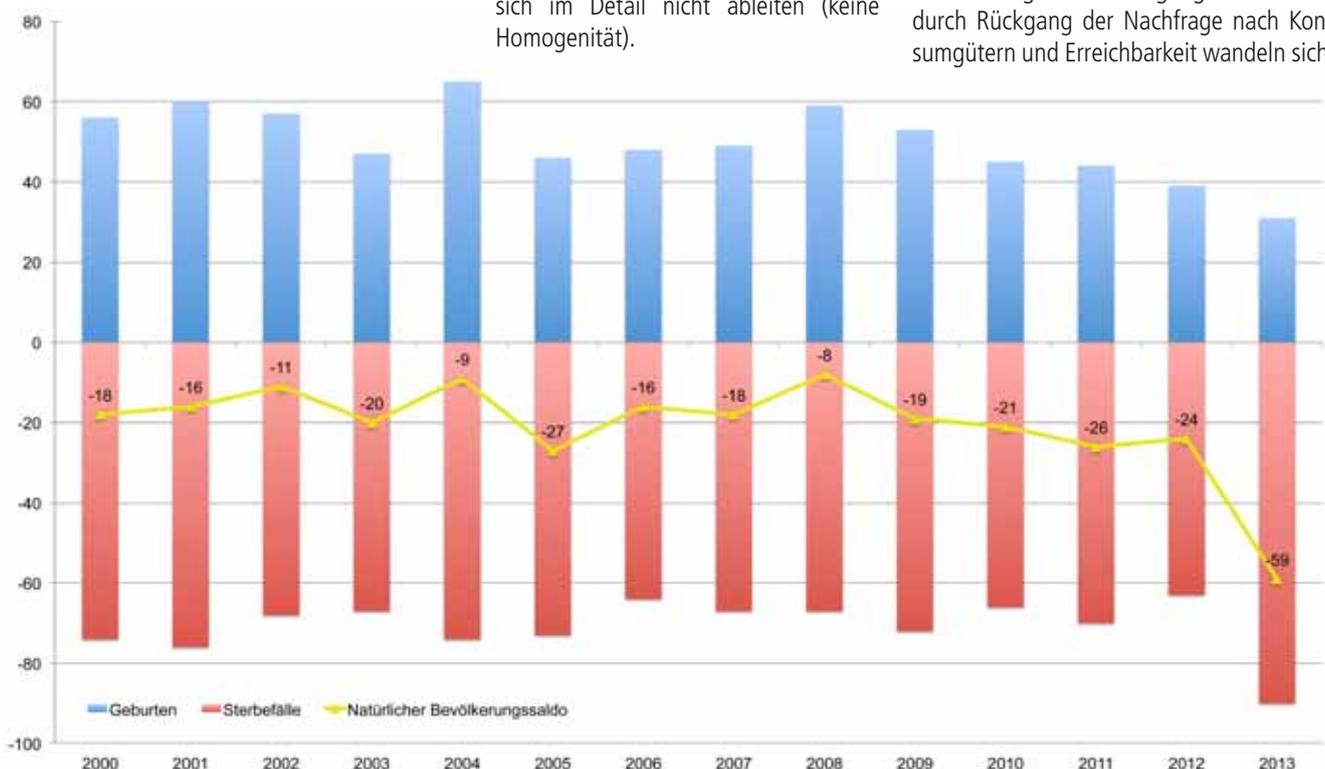
- Untersuchungsraum ist im erwerbsfähigen Alter. Nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (in der Regel wird von 10-15 Jahren ausgegangen) bestehen andere Anforderungen an den Wohnungsbestand und das Wohnumfeld.
- Gefordert ist ein adäquates Wohn- und Betreuungsangebot. Insbesondere den gestiegenen Belangen an die Barrierefreiheit muss Rechnung getragen werden. Ziel muss es sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse barrierefrei bzw. barriere reduziert vorzubereiten und anzupassen, um weiteren Leerstand und Wertminderungen vorzubeugen. Doch nicht nur der barrierefreie Umbau der Bestandsgebäude ist von Bedeutung, sondern auch Barrierefreiheit im öffentlichen Raum, insbesondere der Altstadt. Wichtig sind auch gut erreichbare Versorgungs- und Freizeiteinrichtungen, soziale Infrastruktureinrichtungen und entsprechende Anpassungen des ÖPNV.
- Bevölkerungsvorausberechnung Rheinland-Pfalz: Bevölkerungsabnahme um 5,8% bis 2030 (-20% bis 2060); für den Kreis Trier-Saarburg wird mittelfristig eine Bevölkerungszunahme um 3,9% bis 2030 prognostiziert, (-5,2% bis 2060), die Stadt Hermeskeil muss jedoch aktiv werden, um von einer möglichen Bevölkerungszunahme kurzfristig zu profitieren.



Altersstruktur der Bevölkerung im Untersuchungsgebiet und der Gesamtstadt, Stand 2013; Quelle: Stadt Hermeskeil ; Bearbeitung: Kernplan

- Altersstrukturelle Verschiebungen, Prognose: Mittelfristig wird der Anteil der über 65 Jährigen bei 26,4% und langfristig bei 33,2% liegen. Die altersstrukturellen Herausforderungen verschärfen sich weiter.
- Bevölkerungsbewegungen 2013: Zuzüge über die Stadtgrenze: 74,4% , Fortzüge über die Stadtgrenze: 73,2%, Wanderungssaldo: 1,2%: Der Untersuchungsraum muss weiter attraktiviert werden, um von diesem Überschuss zu profitieren.
- Ausländeranteil: Insgesamt leben ca. 450 Ausländer in der Stadt (Hauptwohnsitz, ohne Abtei und Höfchen). Besondere Anforderungen an die Wohnungen oder das Wohnumfeld lassen sich im Detail nicht ableiten (keine Homogenität).
- Die gebietsnahe Versorgung mit Bildungs- und Betreuungseinrichtungen ist gewährleistet (z.B. Gymnasium Hermeskeil, Borwiesenstraße 19-21; IGS Hermeskeil, Schulstraße 48; Geschwister-Scholl-Schule, Borwiesenstraße 5 (Berufsbildende Schule Saarburg/ Hermeskeil))
- Somit ist das Gebiet grundsätzlich auch für junge Familien interessant.

Insbesondere der demografische Wandel hat direkte Auswirkungen auf weite Bereiche, wie insbesondere den Immobilienmarkt, welcher hinsichtlich Vermarktungsfähigkeit, Preisstabilität, Altersvorsorge, Grundrissen, Gebäudezuschnitten, vor neue Anforderungen gestellt wird. Aber auch die Anforderungen an Versorgungsinfrastruktur durch Rückgang der Nachfrage nach Konsumgütern und Erreichbarkeit wandeln sich.



Natürliche Bevölkerungsentwicklung in der Stadt Hermeskeil 2000 - 2013; Quelle: Stadt Hermeskeil ; Bearbeitung: Kernplan

Es zeigen sich im Untersuchungsraum somit Funktionsschwächen hinsichtlich der Erfüllung der künftigen Anforderungen und Aufgaben (Funktionsverluste ganzer Stadträume).

(Quellen: Einwohnermeldedaten Stadt Hermeskeil, Stand: Juni und Dezember 2014; Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Regionaldaten, Stadt Hermeskeil, Stand: 31.12.2013; Zensus 2011, Stadt Hermeskeil; Rheinland-Pfalz 2060, 3. Regionalisierte Bevölkerungsvorausberechnung, Basisjahr 2010)

Wohnfläche nach Gebäuden in qm	Stadt Hermeskeil	Verbandsgemeinde
< 40	1,9	1,3
40-79	29,8	20
80-99	18,5	16,4
100-159	39,6	49,4
> 160	10,3	12,9

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Zensus 2011- Gebäude und Wohnungen, Stadt Hermeskeil)



## Herausforderungen Bevölkerungs- und Sozialstruktur, Wohnungs- und Immobilienmarkt

- Bevölkerungsrückgang seit 1997 -7%
- Überangebot an Wohngebäuden bis 2020: statistisch 200
- Gründe, Folgen: nicht zeitgemäße Wohnungsangebote, Imageprobleme und unattraktive Arbeits- und Versorgungsangebote, attraktive Arbeitsplätze fehlen, zunehmender Leerstand, Wertminderungen, Unterauslastung der Infrastruktur
- älter werdende Bevölkerung, Durchschnitt ca. 44-45 Jahre (nach Abschluss einer möglichen Sanierung sind das die „Best Ager“)
- Barrierefreiheit als wichtiges Thema (Folge der altersstrukturellen Verschiebungen)
- Trend zu größerer Wohnfläche (Wohnungsausstattung)

### Wohnungs- und immobilienwirtschaftliche Situation

Zur Beurteilung der wohnungs- und immobilienwirtschaftlichen Situation wird auf die Daten des Zensus zurückgegriffen. Diese bieten eine ausreichende Beurteilungsgrundlage.

Für Hermeskeil existiert kein offizieller Mietpiegel. Die Immobilienportale geben für den Wohnungsmarkt 5,14 €/qm an (Oktober 2014). Wie das Ortskern- und Leerstandsvitalisierungskonzept jedoch gezeigt hat, wird es zusätzliche 200 bis 300 leer stehende Wohngebäude im Jahr 2020 in der Verbandsgemeinde geben (weitere Ausführungen in den folgenden Analysekapiteln). Für dieses Leerstandsüberangebot wird es nicht die Anzahl an benötigten Nachutzern geben. Hinzu kommt die bereits dargelegte veränderte Wohnraumnachfrage (zeitgemäße und barrierefreie Wohnungszuschnitte in innerstädtischer Lage).

Die Bodenpreise unterliegen Schwankungen: Ca. 90-120 Euro im Bereich des Innenstadtrings, ca. 50-75 Euro entlang der Hauptstraßen (Trierer, Koblenzer und Saarstraße) und ca. 75 Euro in den Wohngebieten.

(Quelle: Bodenrichtwerte nach Geportal, <http://www.geportal.rlp.de>, Stand: November 2014)

In den letzten Jahren zeigt sich ein Anstieg der Anzahl der Privathaushalte bei gleichzeitig rückläufiger Bevölkerungsentwicklung. Weiterhin hat die Wohnfläche pro Kopf in den letzten Jahren zugenommen und wird auch weiterhin leicht ansteigen. Während in der Verbandsgemeinde die Wohnfläche mehrheitlich über 100 qm liegt, sind in der Stadt Wohnungsgrößen bis 100 qm stark vertreten.

Es entstehen neue Haushaltstypen.

- Die Tatsache, dass ältere Personen i.d.R. in einer Partnerschaft oder alleine leben
- und die Anzahl an Single-Haushalten, erwerbstätigen Paaren und Alleinerziehenden (Paare mit Kinder werden weniger) angestiegen ist,

ist Ursache des hohen Anteils der Ein- und Zweipersonenhaushalte. Grund für den Trend einer größeren Wohnfläche sind v.a. die veränderten Ansprüche an die Wohnungsausstattung und das Wohnumfeld.

Die Stadt Hermeskeil stellt keine Ausnahme dar:

- im Jahr 2011 lag der Anteil der Haushalte mit einer bzw. zwei Personen bei 62,3%
- der Anteil der Drei- und Mehr-Personenhaushalte hingegen lediglich bei 37,6%
- insgesamt liegt die Stadt Hermeskeil mit 31,7% Einpersonenhaushalten nur knapp unter dem Landesdurchschnitt mit 33,2%, jedoch über dem Durchschnitt des Landkreises Trier-Saarburg mit 28%
- Haushalte mit ausschließlich Senioren: 19,2%

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Zensus 2011- Gebäude und Wohnungen, Stadt Hermeskeil)

Gerade die älteren Bevölkerungsgruppen sind auf kurze Wege und gut ausgebaute Versorgungsstrukturen angewiesen. Ziel muss es hierbei sein, die bestehenden Wohnungsbestände auf die gewandelten Bedürfnisse vorzubereiten und anzupassen, um Leerstand und Wertminderung vorzubeugen (vgl. auch demografische Kennzahlen).

## Erschließung

### Äußere und innere Erschließung

Der Untersuchungsraum ist über- und innerörtlich gut erschlossen:

- Zwei Achsen erschließen den Untersuchungsraum (Trierer Straße, Saar- / Koblenzer Straße als Hauptstraßen) und werden im Bereich des Innenstadtrings zusammengeführt (angelegt im Rahmen vorangegangener Sanierungsmaßnahmen).
- Der Innenstadtring ist nur im Einrichtungsverkehr befahrbar. Im Bereich der Fußgängerzone wird somit eine hohe Verkehrsbelastung vermieden.

Die Hauptstraßen weisen eine hohe Verkehrsbelastung auf. Die B 52 (Trierer Straße) weist eine durchschnittliche tägliche Verkehrsmenge (DTV) von 5.376 KfZ/Tag (davon 382 Schwerlastverkehr) auf.

(Quelle: Landesbetrieb für Mobilität Rheinland-Pfalz, Automatische Zählgeräte im Straßenverkehr des Landes Rheinland-Pfalz, Ergebnislisten 2011)

Die hohe Verkehrsbelastung entlang der Trierer Straße, der Koblenzer Straße und der Saarstraße erschließt sich einerseits über

die hohe Nutzungsvielfalt in diesen Bereichen. Die Stadt hat sich aufgrund der topografischen Situation regelmäßig entlang dieser Hauptverkehrsachsen entwickelt. Hinzu kommt Parksuchverkehr. Zum anderen stellt die Trierer Straße (B 52) eine direkte Anbindung an die A1 dar und ist daher zusätzlich durch ein hohes Verkehrsaufkommen belastet.

Die Bebauung entlang der Hauptverkehrsstraßen ist hohen Lärmimmissionen ausgesetzt. Die hohe Verkehrsbelastung im Bereich der Hauptverkehrsstraßen schwächt nicht nur die Wohnumfeldqualität. Auch die Aufenthaltsqualität der Versorgungsbereiche (zentraler und nebenzentraler Versorgungsbereich) für Bewohner, Beschäftigte und Besucher des Untersuchungsgebietes wird beeinträchtigt. Grundsätzlich besteht hier zwar technischer und gestalterischer Erneuerungsbedarf, doch aufgrund der geringen Straßenbreite ist der Gestaltungsspielraum eingeschränkt (unzureichende Gliederung, Erneuerungsbedarf des Straßenbelages).

In den Bereichen Koblenzer Straße und Saarstraße nimmt die Stadt ohnehin bereits Erneuerungsmaßnahmen vor. Anzustoßende private und öffentliche Maßnahmen würden sich in diesem Bereich ergänzen.

Die übrigen Straßen übernehmen interne Erschließungsfunktion und sind für den Pkw-Verkehr ausreichend dimensioniert.

Dort, wo mehrere Straßen aufeinander treffen besteht in einigen Teilbereichen Optimierungsbedarf der Kreuzungssituationen.

Neben der geringen Übersichtlichkeit, treten hier insbesondere die Altstadteingänge in den Hintergrund. Ihnen werden jedoch wichtige Funktionen zugeschrieben, hierzu gehören die klare und eindeutige Erkennbarkeit als „Einladung“ zur Altstadt und die Vermittlung des ersten Eindrucks als Imagefaktor. Zusätzlich ergibt sich an den Kreuzungen ein teilweise diffuses Bild durch fehlende Raumkanten (Vgl. hierzu Analyse Stadtgestalt und Bausubstanz).

Insbesondere im Eingangsbereich zur Fußgängerzone wäre eine repräsentative Gestaltung empfehlenswert, da aufgrund des Durchgangsverkehrs ein großes Publikum angesprochen werden kann.

Nicht ausreichend ausformuliert und betont sind

- Eingang zum REWE-Parkplatz zwischen Rathaus und Durchgang zur Straße Langer Markt
- Kreuzungsbereich Trierer Straße/Saarstraße
- Kreuzungsbereich Koblenzer Straße/St. Josef-Straße
- Eingangsbereich Fußgängerzone/Kreuzung Koblenzer Straße und Saarstraße
- Trierer Straße Einmündung Borwiesenstraße.



Trierer Straße, Blick nach Westen; Foto: Kernplan

## Erschließung der privaten Grundstücke

In Teilbereichen zeigt sich eine erschwerte Zugänglichkeit und Zufahrt zu den Grundstücken. Diese ergibt sich zum einen aus der geringen Breite der Zufahrten, zum anderen handelt es sich teilweise um innenliegende Grundstücke / Grundstücke in der zweiten Reihe ohne direkte Anbindung an den öffentlichen Straßenraum.

Bereiche mit erschwerter Zugänglichkeit / Zufahrt zu den Grundstücken:

- rückwärtiger Bereich der Bebauung zwischen Langer Markt und dem zentralen Omnibusbahnhof
- südliche Koblenzer Straße/Ecke Langer Markt
- westliche Züscher Straße/östliche Straßenseite der nördlichen Saarstraße bis Einmündung Trierer Straße
- Bebauung östliche Züscher Straße in Richtung Martinusstraße
- rückwärtiger Bereich östliche Kunickersstraße/Trierer Straße zwischen Rathaus und Donatusplatz
- Franziskanerweg
- Mehrfamilienhausbebauung in der Dechant-Greff-Straße

Um die Problematik erschwerter Zugänglichkeiten und Zufahrten von Grundstücken zu beheben, sind städtebauliche Neuordnungen und Anpassungen der städtebaulichen Strukturen notwendig. Langfristig muss hier insbesondere über Ordnungsmaßnahmen, durch Rückbau von Gebäuden oder Gebäudeteilen, nachgedacht werden.

## Ruhender Verkehr

Ein hoher Parkdruck ist nicht zu erkennen, im öffentlichen Raum sind ausreichend Flächen für den ruhenden Verkehr vorhanden. Die Innenstadt bietet mehrere große, um den Stadtkern angeordnete öffentliche Parkplätze. Diese können dem Plan entnommen werden. Parkdruck durch Besucherkehr ist nicht zu erkennen.

## Öffentlicher Personennahverkehr

Der Untersuchungsraum ist durch die Nähe zum Bahnhof und zum zentralen Omnibusbahnhof gut an den öffentlichen Personennah- und -fernverkehr angeschlossen. Zusätzlich stellt der Busbahnhof im Bereich des Donatusplatzes eine gute Erreichbarkeit der Fußgängerzone sicher.

### i

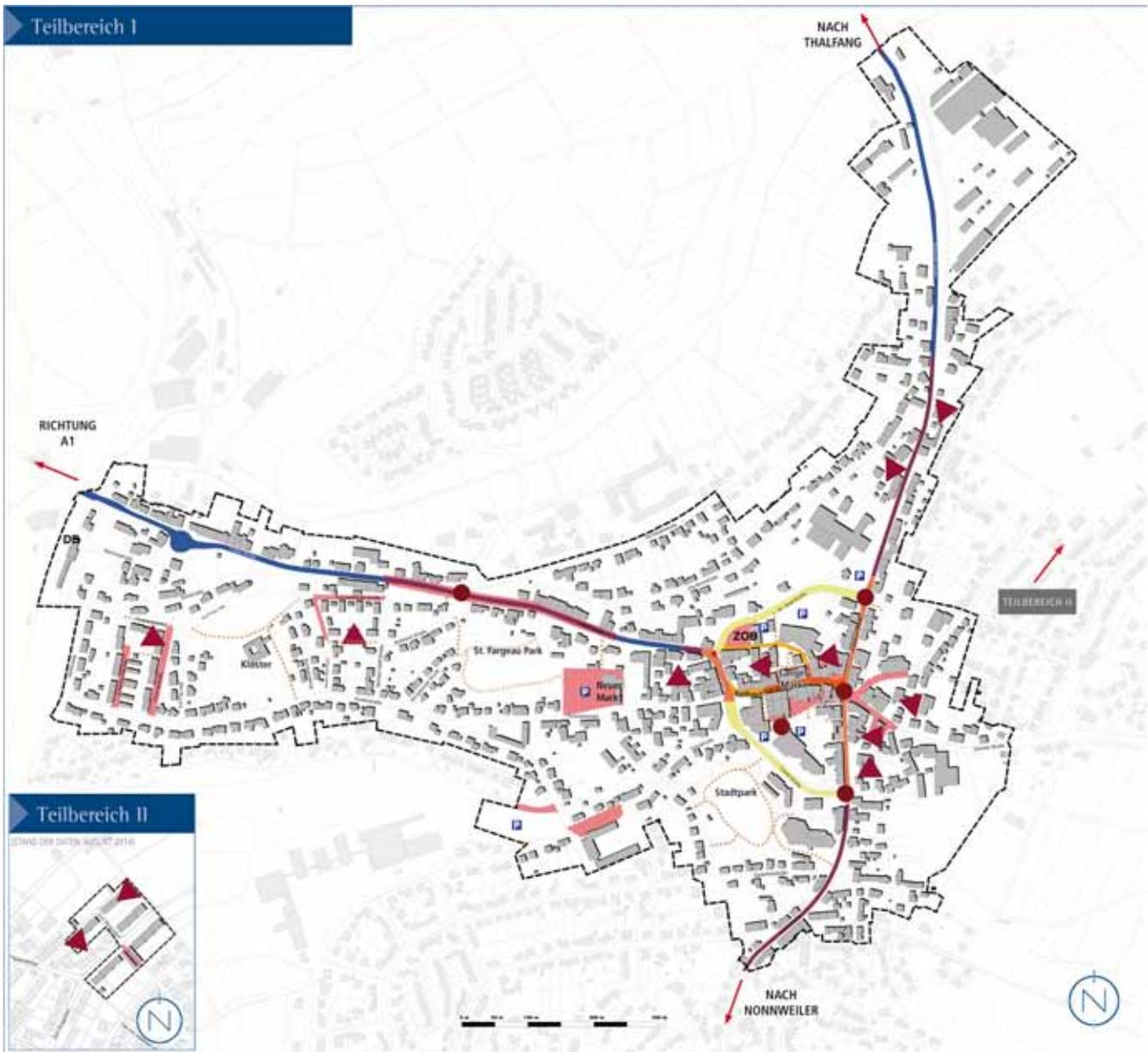
## Herausforderungen Erschließung

- Hauptstraßen mit hoher Verkehrsbelastung wirken sich nachteilig auf die Wohnqualität sowie die Aufenthaltsqualität des Hauptgeschäftsbereiches aus (Trierer-, Saar- und Koblenzer Straße)
- technischer/gestalterischer Erneuerungsbedarf v.a. im Kreuzungsbereich Langer Markt / Koblenzer / Züscher Straße (geringe Fahrbahnbreite)
- derzeitige Erneuerungsmaßnahmen in den Bereichen Koblenzer Straße und Saarstraße durch die Stadt unterstützen private Maßnahmen zusätzlich
- erschwerte Zugänglichkeiten/Zufahrten zu den privaten Grundstücken (Bebauung in der zweiten Reihe, etc.): Bereiche Langer Markt / Donatusstraße, östliche Kunickersstraße / Trierer Straße und Züscher Straße, Neuordnungsbedarf
- optimierungsbedürftige Kreuzungssituation / mangelnde Verknüpfung; geringe Übersichtlichkeit, Eingangsbereichsbereiche der Fußgängerzone / Kreuzung Koblenzer Straße und Saarstraße treten in den Hintergrund
- ausreichend Parkplatzangebot im öffentlichen Bereich
- angespannte Stellplatzsituation im privaten Bereich: eingeschränktes Stellplatzangebot im Zentrum hat nachteilige Auswirkungen auf die Attraktivität und Vermarktungsfähigkeit im Bereich Wohnen und Gewerbe

Die Stellplatzsituation im privaten Bereich ist hingegen als angespannt zu bewerten.

Es besteht ein Defizit an privaten Stellplätzen. Einigen Anwohnern sind keine direkten Stellplätze zugeordnet. Diese weichen meist auf öffentliche Parkplätze aus.

Direkt zugeordnete private Stellplätze sorgen für kurze Wege, ein attraktives Wohnungs- und Gewerbeangebot und bessere Vermarktungschancen. Zudem entsprechen direkt zugeordnete private Stellplätze zeitgemäßen Anforderungen an Immobilien, insbesondere außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches.



Vorbereitende Untersuchungen, Analyse Erschließung; siehe Anhang

## Wirtschaftsstruktur

Die Betrachtung der Wirtschaftsstruktur gibt Auskunft über die Bedeutung als Gewerbestandort und Arbeitsplätze sowie den wirtschaftlichen Schwerpunkt Region.

Gemessen an der Bruttowertschöpfung liegt der Schwerpunkt mit 66,7% im Dienstleistungsbereich, gefolgt von dem Produzierenden Gewerbe (30,9%).

Mit 2.721 sozialversicherungspflichtigen (Stand: 30.06.2013) Arbeitsplätzen am Arbeitsort besitzt die Stadt eine reduzierte Gewerbe- und Arbeitsplatzbedeutung. Somit muss Hermeskeil momentan im Schwerpunkt als Wohn- und Pendlergemeinde mit Gewerbe- und Versorgungsfunktion eingestuft werden (Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort am 30.06.2013: 1.973).

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Regionaldaten, Stadt Hermeskeil, Stand: 31.12.2013)

## Eigentumsstruktur

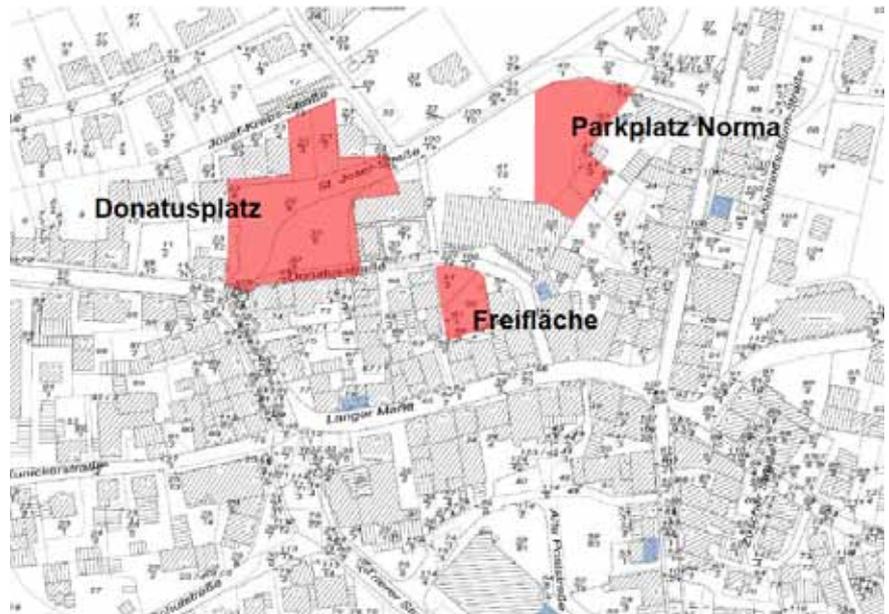
Der Untersuchungsbereich zeichnet sich nicht durch eine hervorzuhebende Eigentumsstruktur aus. Alle Straßen, Plätze, etc. sind im Eigentum der öffentlichen Hand. Im Übrigen handelt es sich um privates Eigentum. Im Geltungsbereich der Vorbereiteten Untersuchungen liegen planfestgestellte / gewidmete Flächen (Deutsche Bahn).

## Nutzungsstruktur

Vor Ort wurde die Nutzungsstruktur der Hauptgebäude nach verschiedenen Kategorien aufgenommen und mit der Gewerbeliste der Stadt Hermeskeil abgestimmt. Die Kategorien sind dem Detailplan Nutzung zu entnehmen. Nebengebäude wurden nicht gesondert erfasst und bewertet (Scheunen, Garagen, etc.).

Wie der Analyseplan zeigt, zeichnet sich der Untersuchungsraum grundsätzlich durch eine hohe Nutzungsvielfalt aus und dient nicht nur dem Wohnen und Arbeiten, sondern auch der Versorgung und ist Standort von Bildungs- und Betreuungs-, Freizeit- und Kultureinrichtungen. Der funktionale Schwerpunkt liegt hier im Hauptgeschäftsbereich (Innenstadtring mit angrenzenden Bereichen) und der Trierer Straße.

Im Untersuchungsgebiet überwiegen kleinere Gewerbeeinheiten. Es ist davon auszugehen, dass diese den heutigen Ansprüchen, die an zeitgemäße Einzelhandels- und

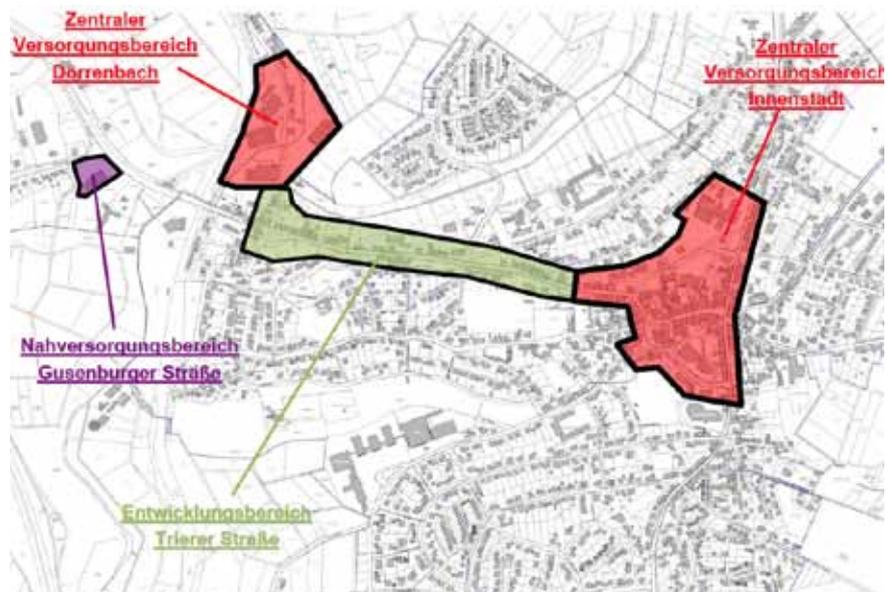


Innenstadtnahe Entwicklungspotenziale / -flächen, Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hermeskeil (2011), isu Büro für Immissionsschutz, Städtebau und Umwelplanung

Dienstleistungsimmobilien gestellt werden, nicht in vollem Umfang gerecht werden.

Eigentumsformen	Stadt Hermeskeil	Verbandsgemeinde
Privatpersonen	88,6%	93,2%
Eigentümergeinschaft	8,5%	5,4%
Kommune	0,6%	0,4%
Wohnungsgenossenschaft	0,3%	0,1%
Sonstige	2,0%	0,9%

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Zensus 2011- Gebäude und Wohnungen, Stadt Hermeskeil)



Ausweisung zentraler Versorgungs- und Entwicklungsbereich, Quelle: Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hermeskeil (2011), isu Büro für Immissionsschutz, Städtebau und Umwelplanung

Aufgrund des teilweise älteren Gebäudebestandes werden auch hier unzeitgemäße Grundrisse, nicht bedarfsgerechte Betriebsgrößen und nicht marktgerechte Ladenlokale vermutet (keine wirtschaftlich optimierten und flexibel vermarktbar Flächen). Nachholbedarf besteht hier insbesondere auch im Bereich des Stellplatzangebotes für Kunden, barrierefreien Zugängen sowie der qualitativen Aufwertung der Bestandsgebäude.

Bei allen mischgenutzten Gebäuden liegt der funktionale Schwerpunkt mehrheitlich im Erdgeschoss (z.B. Medizinische Versorgung, Handel, etc.), die Obergeschosse dienen überwiegend dem Wohnen. Vereinzelt ergänzen reine gewerblich genutzte Gebäude v.a. im Hauptgeschäftsbereich und entlang der Trierer Straße die Nutzungsstruktur (v.a. bei Handwerksbetrieben). Vereinzelt liegen Gemeinbedarfseinrichtungen und gastronomische Einrichtungen innerhalb oder in unmittelbarer Nähe des zentralen Versorgungsbereiches (z.B. Johanneshaus).

Im übrigen liegt die zentrale Funktion der weiteren Teilbereiche fast ausschließlich im Wohnen.

## Hauptgeschäftsbereich, zentraler Versorgungsbereich

Wie die grafische Analyse der Nutzungsstruktur zeigt, besteht innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches die höchste Nutzungsvielfalt, allerdings mit einem in Teilbereichen ausbaubedürftigen Angebot.

„Als Hauptgeschäftsbereich ist in der Stadt Hermeskeil lediglich die Kernstadt mit der Fußgängerzone und den umgebenden Straßen des Innenstadtrings zu bezeichnen.(...) dieses Angebot (ist) jedoch für ein Mittelzentrum recht bescheiden. Eine weitere Entwicklung des Einzelhandels, insbesondere mit kleineren Fachgeschäften, ist aufgrund der Leerstände in der Fußgängerzone und ihrer Umgebung denkbar und wünschenswert.(...) die städtebauliche Struktur (ist) größtenteils kleinteilig aufgebaut. Es sind bis auf kleinere Ausnahmen weder größere Parzellen noch freie Flächen verfügbar.“

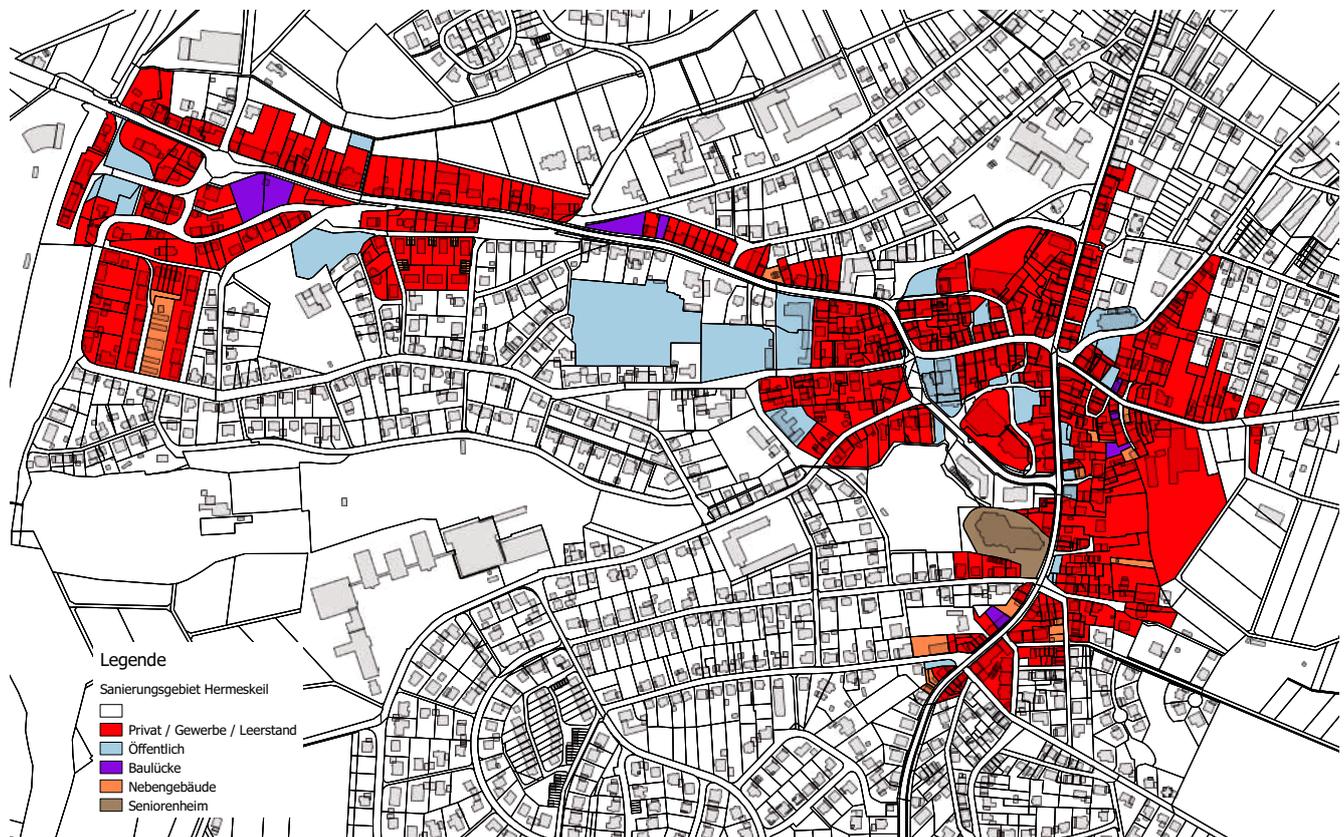
(Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hermeskeil 2011, isu Büro für Immissionsschutz, Städtebau und Umweltplanung)

Zusätzlich stellt die REWE-Filiale, westlich der Koblenzer Straße, den derzeit einzigen Nahversorgungsmarkt des zentralen Versorgungsbereiches dar.

Nach den Aussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (2011) kann die Innenstadt der mittelzentralen Bedeutung der

Gesamtstadt nur noch eingeschränkt gerecht werden:

- ausbaubedürftiges Verkaufsflächenangebot,
- Angebots- und qualitative Sortimentslücken: können nur durch einen spezialisierten Fachmarkt oder durch ein inhabergeführtes Geschäft gedeckt werden; Defizite v.a. bei den Warengruppen Baby-/Kinderartikel, Glas/Porzellan/Keramik, Informationstechnologie sowie



Eigentumsstruktur im Plangebiet; Stand: November 2014, Quelle: Stadt Hermeskeil

- Spielwaren/Hobby (vereinzelt sind diese Warengruppen zwar vorhanden, jedoch nicht in eigenständiger Form); Kaufkraftabfluss, insbesondere ins Oberzentrum Trier als Folge
- kein wesentliches Flächenangebot für größere Einzelhandelseinrichtungen in der Innenstadt (Flächenpotenziale s. Abbildung nach Einzelhandelsgutachten).

Der Bedeutungsverlust der Versorgungs- und Einkaufsfunktion hat wesentliche Auswirkung auf die Wohn- und Lebensqualität der Stadt Hermeskeil. Zur Sicherung und Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches, ist es wichtig, die Einzelhandelsstruktur behutsam quantitativ und qualitativ zu verbessern. Durch Aufwertung der städtebaulichen Situation, wie die Attraktivierung der Fußgängerzone und das Schaffen von Aufenthaltsqualität wird der zentrale Versorgungsbereich zusätzlich gestärkt (weitere Ausführungen unter Stadtgestalt und Bausubstanz).

Aufgrund des hohen Anteils mischgenutzter Gebäude übernimmt der Hauptgeschäftsbereich auch Wohnfunktion.

## Nebenzentrum Trierer Straße

„Die Straße ist im Wesentlichen von Wohngebäuden geprägt. Hier gibt es jedoch auch verschiedene Dienstleistungsangebote, wie Ärzte oder Fahrschulen und einzelne Läden. Insgesamt zieht sich das Angebot hier deutlich auseinander. Eine wirkliche Verbindung zur Innenstadt lässt sich erst ab der Kreuzung mit dem Innenstadtring erkennen. Vorher scheint die Trierer Straße über mehreren Kreuzungen vornehmlich zu Wohngebieten und Schulen zu führen.“

(Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hermeskeil 2011, isu Büro für Immissionsschutz, Städtebau und Umweltplanung)

Gleichzeitig dient die Trierer Straße als Verbindungsachse zwischen dem „Zentralen Versorgungsbereich Innenstadt“ und dem „Zentralen Versorgungsbereich Dörrenbach“, außerhalb des Untersuchungsbereiches. Der Bereich der Trierer Straße ist daher entsprechend dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept (2011), als „Entwicklungsbereich“ vorgesehen ist.

„(...) die Ausweisung eines Entwicklungsbereiches Trierer Straße kommt dem Gedanken nach, dass die Anbindung von Dörrenbach an die Innenstadt durch kleinteilige Entwicklungen in der Trierer Straße gefördert werden soll. Dazu zählen auch städtebauliche Aufbesserungen der Trierer Straße.“

(Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hermeskeil 2011, isu Büro für Immissionsschutz, Städtebau und Umweltplanung)

Die Art der Gebäudenutzung kann dem Plan entnommen werden.

## Leerstände und mindergenutzte Gebäude

Innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und dessen unmittelbarer Umgebung häufen sich Leerstände

- sowohl vereinzelte leer stehende Wohneinheiten in mischgenutzten Gebäuden (ca. 35)
- als auch vereinzelte leer stehende Gewerbeeinheiten in mischgenutzten Gebäuden (ca. 30) und
- leer stehende reine Gewerbe- (ca. 2) und Wohngebäude (ca. 35).

Konzentrationsbereiche sind insbesondere im Bereich Langer Markt sowie entlang der Koblenzer Straße. Auch entlang der Trierer Straße ist Leerstand vorzufinden, allerdings in geringerem Ausmaß als im zentralen Versorgungsbereich und dessen unmittelbarer Umgebung. Dieser findet sich hier v.a. bei mischgenutzten Gebäuden und reinen Wohngebäuden. Im Teilbereich II „Zum Ringgraben“ liegt mit dem leer stehenden Mehrfamilienhaus ein markanter Wohngebäudeleerstand vor.

Probleme bei der Vermietung von Objekten sind v.a. in der zweiten Reihe zu erwarten (z.B. Hinterhöfe) und bei den kleinteiligen Ladeneinheiten am Langer Markt. Vereinzelt sind Spielhallen / Vergnügungstätten als Indikatoren für beginnende Trading-down-Tendenzen zu finden. Bei den Wohnnutzungen ist von sinkenden Mieterlösen und Schwierigkeiten bei Neuvermietungen auszugehen.



Leerstand Langer Markt, Foto: Kernplan

Gründe für Leerstände und schlechte Vermarktungschancen sind nicht nur der demografische Wandel mit dem Überangebot an Wohngebäuden, sondern auch:

- Investitionsstau, unterlassene Modernisierung und Sanierung
- Ausstattung, Zuschnitt und Grundriss der Wohnung/des Ladenlokales
- fehlende Parkmöglichkeiten für Kunden und Nutzer
- Lage an Hauptverkehrsstraßen und hohe Verkehrsbelastung
- gestalterische und stadtbildbezogene Defizite bei Nachbargebäuden oder im öffentlichen Raum
- dichte Baustruktur und daraus resultierende eingeschränkte Belichtung und Belüftung und unzureichende Freiräume
- Einkaufsmagnete in der Innenstadt

Leerstände bedrohen die Vitalität und Zukunftsfähigkeit der einzelnen Siedlungen in der Stadt Hermeskeil. Vorübergehende Leerstände sind ein normaler Prozess, um den sich der Immobilienmarkt kümmert. Bei langjährig leer stehende Gebäuden besteht die Gefahr der Entwicklung von „Schrottimobilien“.

Risiken und Nebenwirkungen sind insbesondere:

- Imageprobleme, das Stadtbild wird verschandelt: Leerstände / „Problemimmobilien“ haben abträgliche Wirkung auf das Stadtbild (gestalterische Defizite)
- Leerstände sind ansteckend: Das Interesse weiterer Neuansiedlungen geht zurück, die Werthaltigkeit der noch bewohnten Immobilien im Umfeld ist instabil, weitere Leerstände folgen. Ganze Siedlungsbereiche und Stadtkerne drohen funktional und gestalterisch zu verkommen bzw. zu veröden.



## Herausforderungen Nutzungsstruktur

Gewerbe und Versorgung:

- Schwerpunkt Hauptgeschäftsbereich: Dienstleistung, Einzelhandel, Versorgung
- Gewerbeeinheiten werden nicht in vollem Umfang den Ansprüchen an zeitgemäße Einzelhandels- und Dienstleistungsimmobilen gerecht
- der zentrale Versorgungsbereich erfüllt nur noch eingeschränkt die mittelzentrale Versorgungsaufgabe
- Trierer Straße als „Nebenzentrum“: mangelhafte Anbindung an den zentralen Versorgungsbereich

Leerstände und mindergenutzte Gebäude:

- Leerstände v.a. im zentralen Versorgungsbereich (Langer Markt) und Koblenzer und Trierer Straße, Ringgraben (reine Wohn-, Gewerbe-, mischgenutzte Gebäude)
- Gründe: Investitionsstau, unterlassene Sanierung und Modernisierung, fehlende Parkmöglichkeiten, Lage an Hauptverkehrsstraßen, eingeschränkte Belichtung und Belüftung und unzureichende Freiräume etc.

Wohnen:

- Dominanz außerhalb des Hauptgeschäftsbereiches
- Nachholbedarf bei Wohnungszuschnitten und -ausstattung (Sanitär-, Heizungsanlagen) sowie Wärme- und Schallschutz (energetische Standards)

## Wohnen

Außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und des Nebenzentrums Trierer Straße überwiegt die Wohnfunktion. Alle Gebäude, die im Analyseplan nicht eingefärbt wurden, sind demnach Wohngebäude. „In der unmittelbaren Umgebung der Innenstadt sind neben den öffentlichen Einrichtungen wie z.B. Stadt- und Verbandsgemeindeverwaltung, Amtsgericht, Polizei und Bücherei in erster Linie Wohnungen und gewerbliche Dienstleistungen untergebracht.“

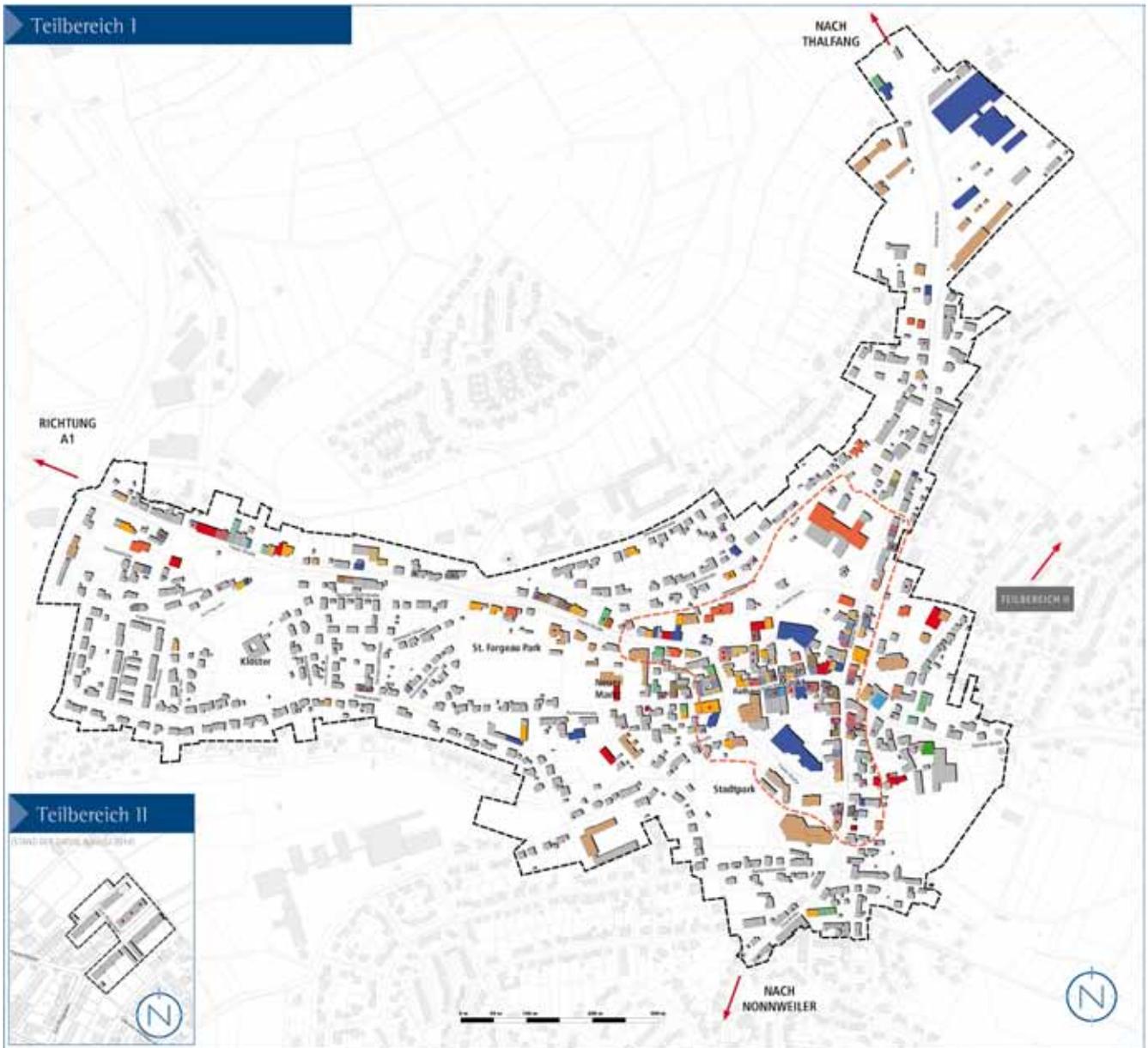
(Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Hermeskeil 2011, isu Büro für Immissionsschutz, Städtebau und Umweltplanung)

Weit über 50% der Wohngebäude in der Stadt wurden vor dem Jahr 1978 erbaut und werden den heutigen Wohnansprüchen nicht gerecht. Insbesondere in Bezug auf

- die Wohnungszuschnitte und
- deren Ausstattung (Modernisierungsmaßnahmen der Sanitär- und Heizungsanlagen erforderlich) sowie
- der Wärme- und Schallschutzeigenschaften (energetische Standards)

besteht hier Nachholbedarf (s. auch Stadtgestalt und Bausubstanz).

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Zensus 2011, Stadt Hermeskeil)



Vorbereitende Untersuchungen, Analyse Nutzung; siehe Anhang

## Stadtgestalt und Bausubstanz

Insgesamt ist der Untersuchungsbereich von eher kleinteiligen Strukturen geprägt. Abgesehen von der Bebauung entlang des Innenstadtrings und Teilbereichen der Hauptverkehrsstraßen herrscht die offene Bauweise meist im zweigeschossigen Bereich vor. Der Bereich der Innenstadt und der Hauptverkehrsstraßen ist überwiegend von einer zwei- bis dreigeschossigen, meist geschlossenen Bauweise geprägt. Im Bereich des Innenstadtrings entlang der Trierer Straße finden sich vereinzelt solitäre Großstrukturen.

Die Altstadt ist als Versorgungsbereich und gesellschaftlicher Mittelpunkt Aushängeschild und „Visitenkarte“ der Stadt.

- Dabei bestimmt vor allem das Erscheinungsbild der Altstadt und der Bebauung entlang der Trierer Straße den Gesamteindruck, der gerade für den ersten und wichtigsten Eindruck prägend ist.



Positiv stadtbildprägendes Gebäude, saniertes Bahnhofsgebäude, Foto: Kernplan

Baujahr / Gebäudealter	Stadt Hermeskeil	Verbandsgemeinde
vor 1919	9,2	12,9
1919-1948	10,4	10,3
1949-1978	47,7	42
1979-1995	19,5	19,7
1996-2004	9,5	11,3
2005 und später	3,8	3,9

(Quelle: Statistisches Landesamt Rheinland-Pfalz: Zensus 2011- Gebäude und Wohnungen, Stadt Hermeskeil)

- Er ist maßgebend für die Standortentscheidung Ansiedlungswilliger und die positive Wahrnehmung von Besuchern (Fremdimage).
- Aber auch für die Attraktivität und Aufenthaltsqualität des Wohn- und Gewerbestandes „Innenstadt“ und damit auch für das Selbstimage und die Identifikation der eigenen Bürger ist das Stadtbild entscheidend.

### Versiegelung und Verdichtungsgrad

Wie in vielen Innenstädten typisch ist auch hier ein hoher Versiegelungs- und Verdichtungsgrad vorzufinden mit

- Auswirkungen auf die Belichtungs- und Freiraumqualität (fehlende Freiräume) und einer erschwerten Zugänglichkeit zu den Gebäuden (nachteilige Auswirkungen auf die Wohn- und Wohnumfeldqualität, Vermarktungsnachteile)
- Beeinträchtigungen des Mikroklimas.

Notwendig sind Entsiegelungen, Neuordnungen, Entkernungen / Rückbaumaßnahmen. Betroffen sind v.a.

- Bereich nördlich der Fußgängerzone zwischen St. Josef-Straße / Donatusplatz / Innenstadtring / Langer Markt / Koblenzer Straße
- Bereich südlich der Fußgängerzone zwischen Innenstadtring / Saarstraße / Langer Markt
- Bereich östliche Trierer Straße zwischen Amtsgericht und Einmündung Schulstraße, inklusive südliche und nördliche Bebauung Kunickerstraße bis zum Amtsgericht
- Westliche Züscher Straße inklusive Bebauung Martinusstraße im Einmündungsbereich / östliche Straßenseite der nördlichen Saarstraße
- Bereich zwischen Mehrfamilienhausbebauung Rommelstraße und Scharnhorststraße

## Stadtbildprägende Strukturen und Gebäude

Es befinden sich eine Vielzahl stadtbildprägender Strukturen und Gebäude im Untersuchungsgebiet (Gebäudezüge und Platzräume in besonderem Stil oder mit harmonischer Gebäudestellung):

- Aufgrund ihrer geschichtlichen, künstlerischen oder städtebaulichen Bedeutung (z.B. exponierte Stelle) haben sie eine besondere Funktion.
- Sie sollen erhalten bleiben und funktionsgerecht saniert werden.

Eine detaillierte Darstellung der stadtbildprägenden Gebäude und Strukturen kann dem Plan und dem Anhang entnommen werden. Die Kriterien für die Einordnung als „Stadtbildprägend“ sind in der folgenden Tabelle dargelegt. Um als stadtbildprägend bezeichnet zu werden, ist das maßgebliche Erfüllen der zuvor genannten Kriterien erforderlich.

- Positiv stadtbildprägende Gebäude und Strukturen haben besondere Auswirkungen auf die Wahrnehmbarkeit einer harmonischen und hochwertigen Stadtsilhouette und prägen den Charakter des Untersuchungsraumes mit, wie beispielsweise der Bereich südlich der Trierer Straße zwischen Trierer Straße und Neuer Markt mit dem Hochwaldmuseum, etc.
- Negativ stadtbildprägende Gebäude und Strukturen fügen sich meist nicht in die Umgebungsbebauung ein und wirken sich nachteilig auf den Gesamteindruck des Stadtbildes aus (z.B. Außenbereich Scharnhorst- und Rommelstraße, Bereich Zum Ringgraben) durch Mängel in der Bausubstanz, grobe Ge-



Negativ stadtbildprägendes Gebäude an der Saarstraße; Foto: Kernplan

staltungsdefizite, funktionale Mängel (z.B. Koblenzer Straße 3a).

Positiv stadtbildprägende Gebäude und Strukturen finden sich vor allem im Zentrum sowie in der unmittelbaren Umgebung. Diese wurden meist bereits saniert.

Die Stadt Hermeskeil besitzt insgesamt zwei Parks, den Stadtpark und den St. Fargeau Park. Während der Stadtpark eine hohe Aufenthaltsqualität aufweist, besteht im Fargeau-Park größerer Handlungsbedarf. Auch die Fußwegeverbindungen innerhalb des Parks weisen noch Gestaltungspotenzial auf.

Im gesamten Gebiet ist insgesamt nur wenig begrünt. Private Maßnahmen zur Anlage von Grünstrukturen würden das Stadtbild aufwerten und auflockern sowie die Aufenthaltsqualität und das Kleinklima verbessern.

## Denkmäler

Neben stadtbildprägenden Gebäuden und Strukturen finden sich auch Denkmäler im Untersuchungsgebiet. Die Denkmäler prägen und dominieren durch ihre geschichtliche Bedeutung oder die Bedeutung für die Stadt oder Siedlung. Sie sind aus künstlerischen, wissenschaftlichen, volkskundlichen oder städtebaulichen Gründen zu erhalten. Die als Denkmal gekennzeichneten Gebäude stehen landesrechtlich unter Denkmalschutz (Kulturdenkmäler von Rheinland-Pfalz). Die genaue Lage innerhalb des Untersuchungsraumes und eine Auflistung der Denkmäler kann der beigefügten Planzeichnung und dem Anhang entnommen werden.

Der Kern der Altstadt ist zwar von einer Vielzahl stadtbildprägender Gebäude geprägt,



Denkmal, Jugendherberge, Adolf-Kolping-Straße; Foto: Kernplan

Gebäudedenkmal sind hier jedoch keine vorhanden. Ein Naturdenkmal befindet sich am östlichen Eingang der Fußgängerzone, drei weitere in unmittelbarer Nähe.

Ziel ist die Erhaltung des Gebäudes als Baudenkmal und die Einleitung von Maßnahmen, die für seine sinnvolle Nutzung erforderlich sind. Dabei muss bei jeglicher Nachnutzung gewährleistet sein, dass die schützenswerten Substanz des Gebäudes auf die Dauer erhalten bleibt. Bei Sanierung ist somit auf die denkmalpflegerischen Anforderungen zu achten.

## Bausubstanz

Die Beschaffenheit der Bausubstanz und deren gestalterische Qualität prägt den Gesamteindruck maßgeblich (führt insbesondere in Verbindung mit Leerstand und unattraktiven Straßenräumen zu erheblichen Defiziten).

Es wurde ausschließlich eine äußerliche gebäudebezogene Begutachtung durchgeführt:

- Grundsätzlich besteht bei allen Gebäuden Sanierungsverdacht nach der inneren Beschaffenheit. Es ist nicht davon

auszugehen, dass die Gebäude vollständig zeitgemäße Anforderungen erfüllen (Barrierefreiheit, energetisch / Dämmung, Wohnungsaufteilung und Grundrisszuschnitte, etc.). Auch die Zugänglichkeit ist nicht überall vollständig barrierefrei.

- Dies ersetzt nicht die evtl. erforderlichen bautechnischen Untersuchungen.

Der äußere Zustand jedes einzelnen Gebäudes wurde auf die in der beigefügten Tabelle genannten Kriterien hin geprüft und bewertet. Erfasst wurde somit der bauliche, gestalterische und funktionale Sanierungsbedarf. Beispielhafte Fotos verdeutlichen die Zuordnung zu den Kategorien. Eine detaillierte Darstellung der Bewertung der Bausubstanz kann dem Analyseplan Stadtgestalt und Bausubstanz entnommen werden.

Grundsätzlich gilt jedoch: Nicht jedes Zurückbleiben hinter den heutigen Anforderungen begründet unmittelbar einen Missstand. Dies gilt insbesondere für die Baugebiete der 1960er und 1970er Jahre.

## Optimierungs-, geringfügiger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf

Bei Gebäuden dieser Kategorie ist der Mangel mit einfachen Mitteln behoben. Hier handelt es sich insbesondere um kleinere Mängel an Fassade oder am Dach, entstanden durch Witterungseinflüsse und mit der Zeit typischen Spuren von Alterung und Abnutzung. Auch die gestalterischen Defizite lassen sich mit vergleichsweise reduziertem Aufwand beseitigen. Insgesamt ist der Aufwand zur Anpassung an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gering.

Gebäude mit Optimierungs- und geringfügigem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf finden sich im gesamten Untersuchungsgebiet, der Anteil ist im Vergleich zu den beiden folgenden Kategorien hoch. Während das einzelne Gebäude an sich nicht unmittelbar nachteilige Auswirkungen entfaltet, hat deren Konzentration abträgliche Wirkung auf das städtische Erscheinungsbild.

Hohe Konzentrationen befinden sich insbesondere:

- zentraler Versorgungsbereich
- Trierer Straße und direkte Umgebung
- Bereich zwischen Mehrfamilienhausbebauung Rommelstraße und Scharnhorststraße

Bezeichnung	Bausubstanz	Denkmal, Stadtbildprägung
Kategorien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ohne Mängel</li> <li>• Optimierungsbedarf Gestaltung, Fassade, Dach; Modernisierungsbedarf; Instandsetzungsbedarf</li> <li>• teilweise erhebliche Funktionsmängel - in der ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar</li> <li>• substanzuelle Mängel/ Rückbau - schränkt Nutzung erheblich ein</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Denkmal</li> <li>• Keine Prägung</li> <li>• Positiv stadtbildprägend</li> <li>• Negativ stadtbildprägend</li> </ul>
Bewertungskriterien	<ul style="list-style-type: none"> <li>• sichtbare Mängel an Fassade (Putz, Farbe, Setzrisse) aufgrund von Abnutzung, Alterung, Witterung, Bauschäden</li> <li>• offensichtliche Mängel an Dach, Fenstern oder Türen aufgrund von Abnutzung, Alterung, Witterung, Bauschäden</li> <li>• unzureichende Belichtung und Belüftung als Folge einer hohen baulichen Dichte</li> <li>• Leerstände / konflikträchtige Nutzungen</li> <li>• gestalterischer Optimierungsbedarf aufgrund heterogener Gestaltelelemente und baulicher Veränderungen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Erhaltene Sandsteinfassade</li> <li>• Satteldach/Gauben mit Schieferendeckung; sonst. Schieferornamente</li> <li>• Originalgetreu erhaltene Fensterläden, Fenstereinfassungen aus Sandstein</li> <li>• Gebäudegruppen mit Ensemblewirkung</li> </ul>

**Ausschließlich äußerliche Begutachtung. Ersetzt nicht eventuell erforderliche bautechnische Untersuchung.**

Bewertung der Bausubstanz

- Mehrfamilienhausbebauung in der Dechant-Greff-Straße
- Saarstraße und Umgebung
- Bereich östliche Trierer Straße zwischen Amtsgericht und Einmündung Schulstraße, inklusive südliche Bebauung Kunickerstraße bis Einmündung Klosterstraße
- entlang der Koblenzerstraße
- Bereich zwischen Züscher Straße und Martinusstraße inklusive der katholischen Kirche
- Bereich Zum Ringgraben (Teilbereich II)

### Gebäuden mit teilweise erheblichen Funktionsmängeln

Gebäude dieser Kategorie sind in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr voll nutzbar. Mit einfachen Mitteln der gestalterischen Optimierung oder kleineren Maßnahmen der Modernisierung und Instandsetzung kann der Missstand nicht behoben werden.

Misstände liegen hier insbesondere vor,

- wenn das Gebäude erheblich von den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse abweicht
- wenn durch nachträgliche Verschlechterung des Gebäudes (z.B. durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirken Dritter) insbesondere die bestimmungsgemäße Nutzung des Gebäudes nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird oder das Gebäude grundlegenden Erneuerungsbedarf aufweist.

Gebäude mit Funktionsmängeln bestehen insbesondere:

- im südlichen rückwärtigen Bereich Langer Markt/ Koblenzer Straße
- entlang der Koblenzer Straße
- entlang der Kunickerstraße



Beispiel für ein Gebäude mit geringfügigem Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf, Trierer Straße; Foto: Kernplan

- nördlich der Trierer Straße zwischen Alte Kirchstraße und Trierer Straße
- entlang der Koblenzer Straße und Saarstraße sowie im Bereich Gerberstraße/ Am Vogelsang
- an der Züscher Straße
- im Bereich Zum Ringgraben des Teilbereiches II

### Gebäude mit substantziellen Mängeln

Gebäude dieser Kategorie sind in ihrer Nutzbarkeit erheblich eingeschränkt. Diese Gebäude haben meist statische Probleme. Allgemeine Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können meist nicht wieder hergestellt werden, auch Modernisierungs- und Instandsetzungsmaßnahmen werden nicht als zielführend angesehen. Empfohlen wird die Prüfung des vollständige oder teilweisen Rückbaus dieser Gebäude (Achtung: bei Denkmälern sind die Anforderungen des Denkmalschutzes zu beachten).

Gebäude mit substantziellen Mängel bestehen insbesondere:

- in zweiter Reihe der westlichen Koblenzer Straße
- entlang der Koblenzerstraße
- in zweiter Reihe der östlichen Saarstraße
- südlich der Züscher Straße
- im Bereich Zum Ringgraben des Teilbereiches II



Gebäude mit teilweise erheblichen Funktionsmängeln, Zum Ringgraben; Foto: Kernplan



Gebäudeteil mit substantziellen Mängeln, Koblenzer Straße; Foto: Kernplan

## Baulücken und Innenentwicklungspotenzial

Der Kernbereich der Altstadt ist von klaren Raumkanten geprägt. Durch die geschlossene, geradlinige Bebauung wird der innerstädtische Charakter / die Wahrnehmung des Platzes / des Straßenraumes gestärkt und damit ein positiver Raumeindruck hervorgerufen.

In der Umgebung des Kernbereiches sind diese klaren Raumstrukturen stellenweise aufgelöst und führen in Teilbereichen zu einer diffusen Wahrnehmung (Räume sind nicht klar definiert).

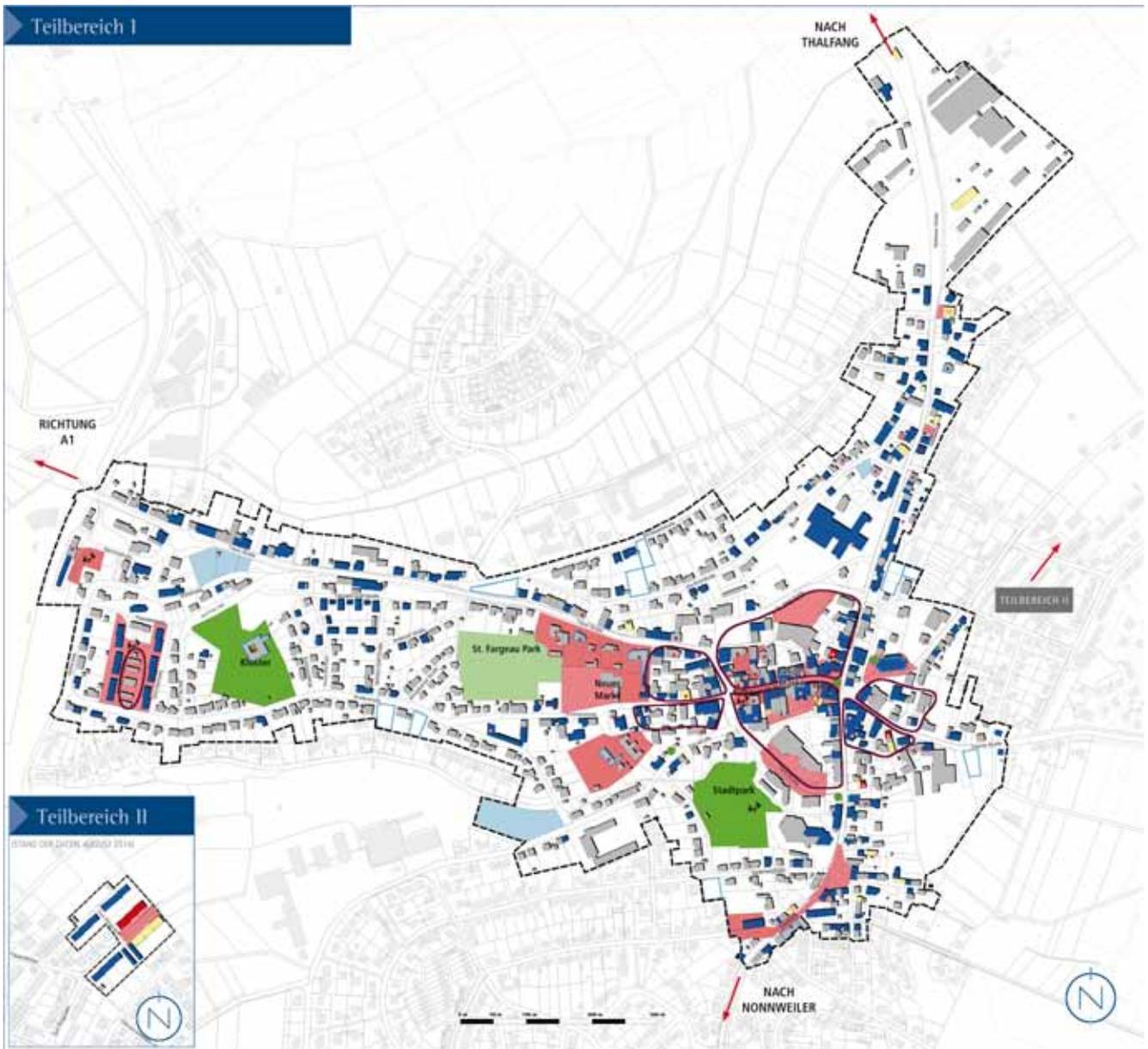
Bei der Bebauung ist besonders darauf zu achten, dass die Orientierung an der Bauflucht der Umgebung erfolgt.

Die Baulücken und Innenentwicklungspotenziale können dem beigefügten Plan entnommen werden.

## i

## Herausforderungen Stadtgestalt und Bausubstanz

- stark verdichtete und versiegelte Bereiche mit teilweise eingeschränkter Belichtungs- und Freiraumqualität in der Altstadt (zwischen Trierer Straße - Langer Markt - Donatusstraße - St.Josef-Straße), der unmittelbaren Umgebung (nördliche und südliche Züscher Straße) sowie im Bereich der Scharnhorststraße
- Erhalt positiv stadtbildprägender Gebäude und Denkmäler (v.a. östliche Trierer Straße und Langer Markt), Sanierungsbedarf negativ stadtbildprägender Bausubstanz (v.a. Saarstraße und Koblenzer Straße), denkmalgerechte Sanierung
- gestalterischer Optimierungs-, geringfügiger Modernisierungs- und Instandsetzungsbedarf bei zahlreichen Gebäude, jedoch insbesondere im Kern der Altstadt und Zum Ringgraben
- vereinzelt Gebäude mit erheblichen Funktionsmängeln v.a. südlich des Langen Marktes, Bereich Saarstraße / Züscher Straße und nördliche Koblenzer Straße
- vereinzelt Gebäude mit substantziellen Mängeln, die nicht mehr nutzbar sind, insbesondere im Kern der Altstadt, in der Züscher Straße und Zum Ringgraben



Vorbereitende Untersuchungen, Analyse Stadtgestalt und Bausubstanz; siehe Anhang

# Ableitung der Sanierungserforderlichkeit und Abgrenzung des Sanierungsgebietes

Städtebauliche Sanierungsmaßnahmen sind nur dann zulässig, wenn die Sanierung auch erforderlich ist. Ein wichtiger Anhaltspunkt hierfür ist das **Vorliegen städtebaulicher Missstände gem. § 136 Abs. 2 und 3 BauGB**. Wie bereits zu Beginn der schriftlichen Ausarbeitung dargelegt, liegen Städtebauliche Missstände gemäß § 136 Abs. 2 BauGB vor, wenn:

- das Gebiet nach seiner vorhandenen Bebauung oder nach seiner sonstigen Beschaffenheit den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse oder an die Sicherheit der in ihm wohnenden oder arbeitenden Menschen auch unter Berücksichtigung der Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung nicht entspricht oder
- das Gebiet in der Erfüllung der Aufgaben erheblich beeinträchtigt ist, die ihm nach seiner Lage und Funktion obliegen.

Aus der ausführlichen Bestandsaufnahme und -analyse lassen sich Struktur-, Substanz und Funktionsschwächen ableiten. Die zum Nachweis erforderlichen Indikatoren können der folgenden zeichnerischen Darstellung und der vorangegangenen Auswertung entnommen werden. Die Stadt hat hierdurch detaillierte Kenntnisse über das Vorliegen städtebaulicher Missstände in größeren Teilbereichen des Untersuchungsgebietes erlangt. Die Städtebaulichen Missstände bestehen nicht nur auf einzelnen Grundstücken, sondern über das gesamte Gebiet verteilt. Die Durchführung als Gesamtmaßnahme ist erforderlich.

Der Sanierungsverdacht in den Bereichen der „zentralen Kernstadt“ sowie im Bereich „Zum Ringgraben“ hat sich weitestgehend bestätigt. Betroffene Teilbereiche:

- zentraler Versorgungsbereich (dieser umfasst: direkte Umfeld des Innenstadtringes/ die Fußgängerzone, der Ein- und Ausfallbereich der Trierer Straße, die Koblenzer Straße)
- Trierer Straße und direkte Umgebung
- Bereich zwischen Mehrfamilienhausbebauung Rommelstraße und Scharnhorststraße

- Mehrfamilienhausbebauung in der Dechant-Greff-Straße
- Saarstraße und Umgebung
- St. Fargeau Park
- Bereich zwischen Züscher Straße und Martinusstraße inklusive der katholischen Kirche
- Bereich östliche Trierer Straße zwischen Amtsgericht und Einmündung Schulstraße, inklusive südliche Bebauung Kunickerstraße bis Einmündung Klosterstraße
- entlang der Koblenzerstraße
- Bereich Zum Ringgraben (Teilbereich II)

Es besteht kein Rechtsanspruch auf Aufnahme in das Sanierungsgebiet, nur weil ein Grundstück oder Gebäude im Untersuchungsbereich liegt.

Die Bestätigung der Städtebaulichen Missstände bildet somit die Grundlage für die ordnungsgemäße Abgrenzung des Sanierungsgebietes. Die räumliche Festlegung des Sanierungsgebietes erfolgt nach § 142 BauGB. Demnach kann die Kommune ein Gebiet, in dem eine städtebauliche Sanierungsmaßnahme durchgeführt werden soll, durch Beschluss förmlich als Sanierungsgebiet festlegen (förmlich festgelegtes Sanierungsgebiet). Das Sanierungsgebiet ist so zu begrenzen, dass sich die Sanierung zweckmäßig durchführen lässt.



Gebäude mit Optimierungsbedarf in der Scharnhorststraße; Foto: Kernplan

Darüber hinaus muss die **einheitliche Vorbereitung und Durchführung der Sanierung gem. § 136 Abs. 1 BauGB im öffentlichen Interesse** liegen. Die Beseitigung der vorliegenden städtebaulichen Missstände ist mit anderen Mitteln nicht zielführend (z.B. alleinige Steuerung durch Bauleitplanung). Damit besteht ein öffentliches Interesse und die städtebauliche Sanierungsmaßnahme (§§ 136 ff. BauGB) ist das geeignete Mittel.

**Damit ist die Sanierungsmaßnahme nach § 136 BauGB i.V.m. § 141 BauGB erforderlich!**

Das zunächst von der Stadt Hermeskeil vorgeschlagene Untersuchungsgebiet umfasste 75 ha. (Teilgebiet I 73,6 ha, Teilgebiet II 1,4 ha). Das vorgeschlagene Sanierungsgebiet wurde zweckmäßig begrenzt auf insgesamt 39,6 ha (Teilgebiet I 38,2 ha, Teilgebiet II 1,4 ha. Hiermit wird den aktuellen bzw. zu erwartenden Sanierungsanforderungen Rechnung getragen

Die exakte Abgrenzung des Sanierungsgebietes ist dem beigefügten Plan zu entnehmen.

## i

### Städtebauliche Missstände

#### Strukturschwächen

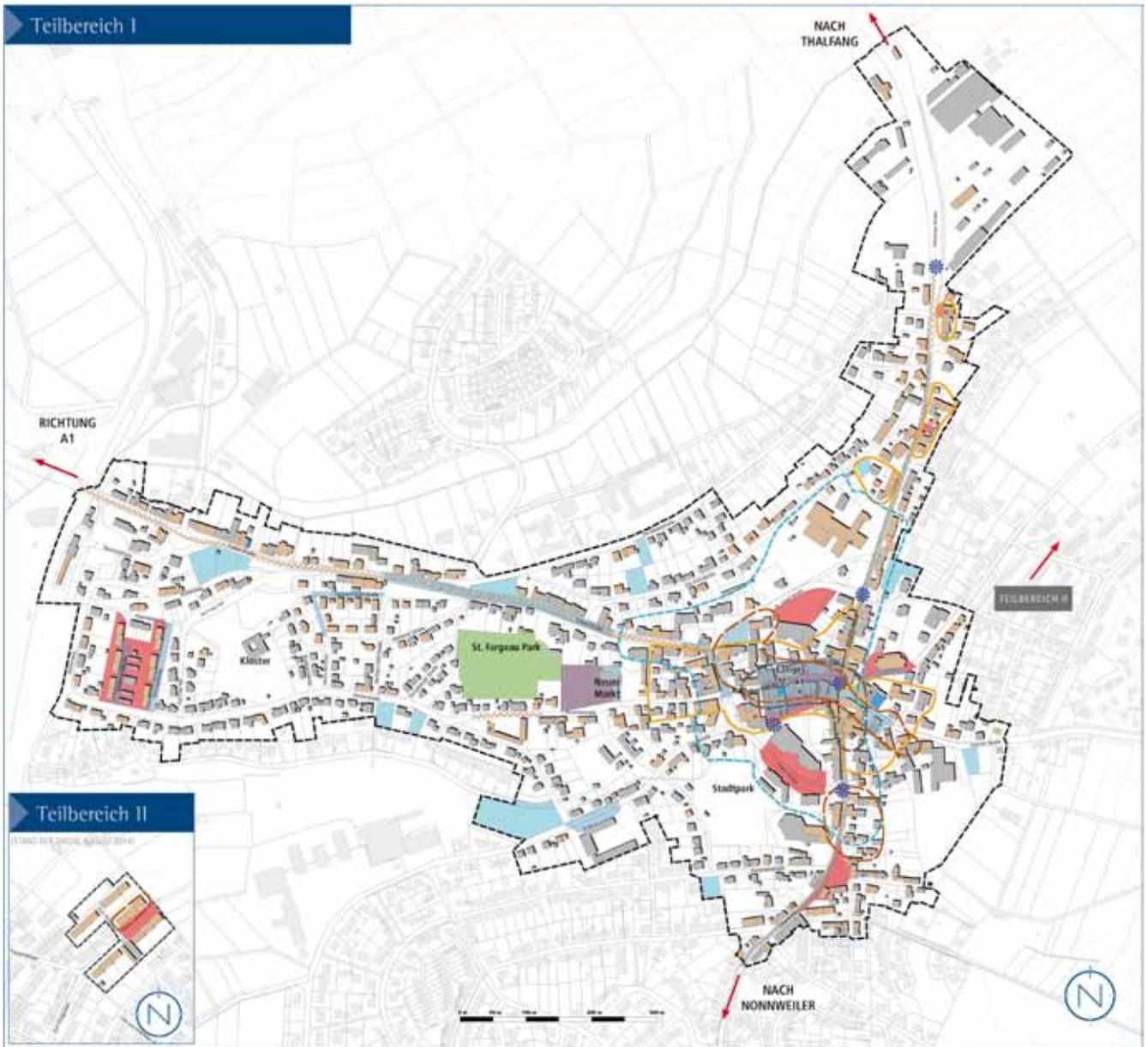
- Einwohnerverlust auch in Zukunft zu erwarten (- 7 % seit 1997)
- Überangebot an Wohngebäuden (ca. 200 bis 2020), Belastung Immobilienmarkt
- Altersstrukturelle Verschiebungen, fehlende Barrierefreiheit im Wohnungs- und Gewerbebestand

#### Substanzschwäche

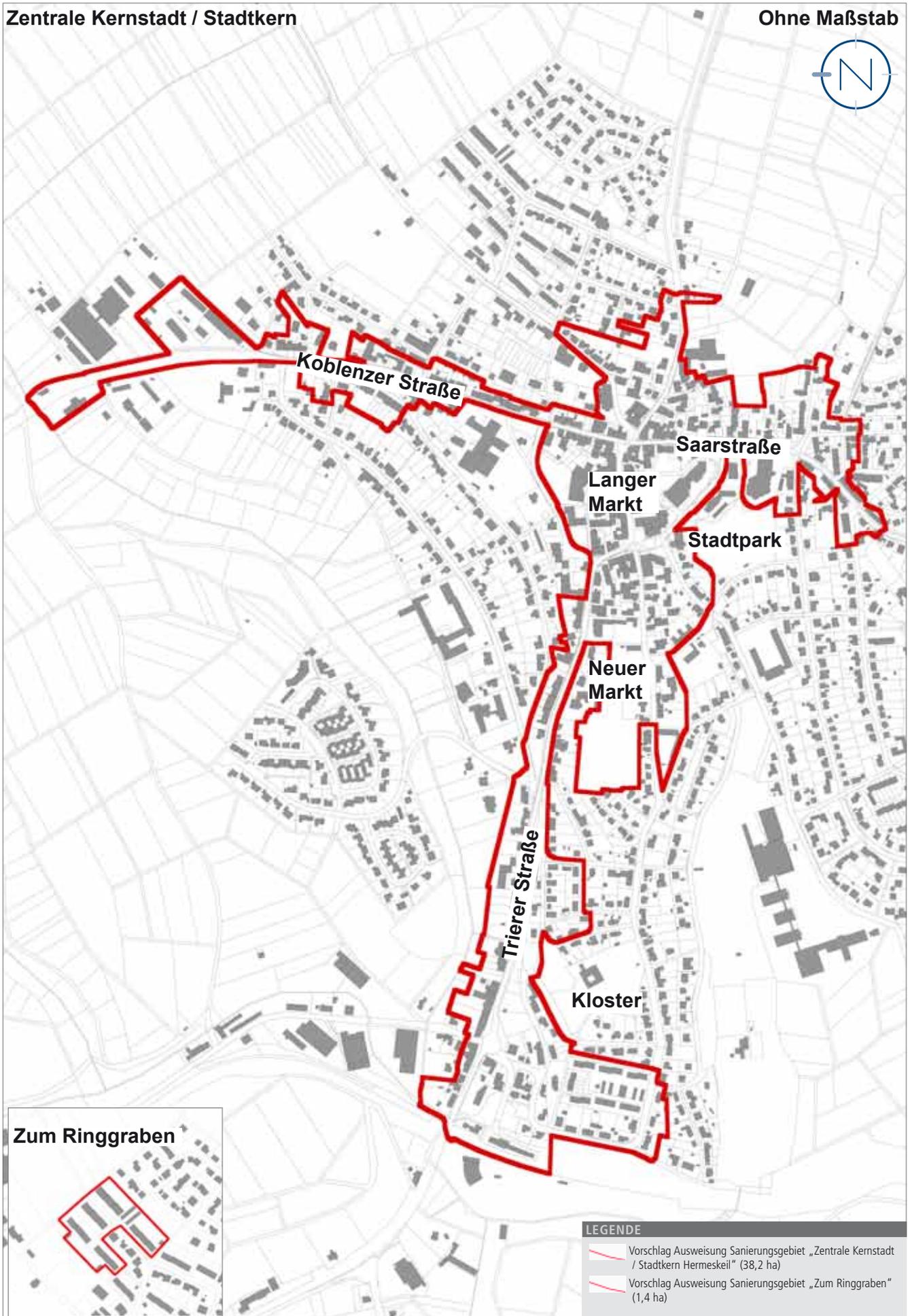
- Eingeschränkte Belichtungs- und Freiraumqualität, erschwerte Grundstückszugänglichkeit, ungeordnete Bereiche v.a. in den Blockinnenbereichen der Altstadt
- Mängel in der baulichen Beschaffenheit, gestalterischer Optimierungsbedarf im gesamten Untersuchungsgebiet, insbesondere in den Bereichen der Altstadt, entlang der Hauptstraßen Trierer Straße, Saarstraße, Koblenzer Straße, im Bereich der Scharnhorststraße/Rommelstraße sowie Zum Ringgraben
- Konfliktpotenzial zu umgebender Wohnnutzung aufgrund Lärmimmission insbesondere entlang der Hauptstraßen Trierer Straße, Saarstraße, Koblenzerstraße

#### Funktionsschwäche

- gestalterischer und technischer Erneuerungsbedarf der Erschließungsanlagen (teilweise unterdimensioniert) v.a. entlang der Trierer -, Saarstraße, Koblenzer Straße
- Nur noch eingeschränkte Erfüllung der mittelzentralen Versorgungsfunktion (monostrukturiertes Angebot) insbesondere im zentralen Versorgungsbereich (Kernstadt)
- Konzentration von leer stehenden Wohnungen/ Wohngebäuden insbesondere im Bereich Langer Markt und südlich der Züscher Straße
- Konzentration von Gewerbeleerständen v.a. im Bereich der Fußgängerzone



Vorbereitende Untersuchungen, Städtebauliche Mißstände; siehe Anhang



Sanierungsgebiet in der Stadt Hermeskeil, Quelle: Stadt Hermeskeil, Bearbeitung: Kernplan

# Ziele der Sanierung, Rahmenplan

## Ziele und Zwecke der Sanierung

§ 140 Abs. 3 BauGB definiert, dass zu den Vorbereitenden Untersuchungen auch die Festlegung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Sanierung gehören.

Um der grundlegenden Zielsetzung der Beseitigung städtebaulicher Missstände (Vgl. §136 Abs. 2 BauGB) also nachzukommen, sind hinreichend konkrete Sanierungsziele für die nächsten 10-15 Jahre abzuleiten. Die Ziele der Sanierung sind Baustein der Abwägung und verdeutlichen das Sanierungskonzept.

Zusammen mit dem Sanierungsrahmenplan zeigen die Sanierungsziele die Vorstellung der Stadt, die Neugestaltung, Verbesserung und Neuordnung des Sanierungsgebietes betreffend.

Sanierungsziele haben nicht nur eine politische und inhaltliche Steuerungsfunktion, sondern haben insbesondere rechtliche Auswirkungen. Sie dienen u.a.

- der Prüfung genehmigungspflichtiger Vorhaben (§§ 144 und 145 BauGB, diese finden vorliegend mit dem vereinfachten Sanierungsverfahren jedoch keine Anwendung) und
- im Rahmen der Bescheinigung nach EStG durch Prüfung, ob ein konkretes Vorhaben den Zielen und Zwecken der Sanierung zuwiderläuft.

Die Ziele und Zwecke der Sanierung sind prioritär auf folgende Themenfelder ausgerichtet:

- Die Bausubstanz im Gebiet und das direkte Wohnumfeld ist deutlich geschwächt. Handlungsbedarf wird primär in der stadtbildgerechten Modernisierung und Instandsetzung privater Gebäude und des Umfeldes gesehen (Beseitigung der Substanzschwächen).
- Das Untersuchungsgebiet kann seine Wohn- und Versorgungsfunktion nicht angemessen erfüllen. Ziel ist die Stärkung und Sicherung dieser Funktionen.

Da das Einkommenssteuerrecht über § 7 h, § 10 f und § 11 a EStG in Sanierungsgebieten für relevante Investitionen steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten vorsieht, wird den privaten Akteuren ein Anreiz geboten,

in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude zu investieren.

## Sanierungsrahmenplan

Weiterer Bestandteil der Vorbereitenden Untersuchungen ist die Städtebauliche Planung nach § 140 Abs. 4 BauGB.

Die Städtebauliche Planung / Sanierungsrahmenplanung ist grundstücksbezogen angelegt und zeigt

- welche Maßnahmen zur Beseitigung städtebaulicher Missstände und
- zur Erreichung der Ziele und Zwecke der Sanierung erforderlich sind. Neben dem Sanierungsrahmenplan, kann auch die Erstellung / Änderung eines Bebauungsplanes (Umsetzung städtebaulicher Gebote, Neuordnung), Erhaltungssatzungen oder die Einholung von Gutachten der Zielerreichung dienen. Mit Ausnahme der Bebauungspläne und des Sanierungsrahmenplanes ist zum

jetzigen Zeitpunkt nicht die Erforderlichkeit zu erkennen, weitere Städtebauliche Pläne in die Wege zu leiten.

Der Sanierungsrahmenplan ist Grundlage für Bescheinigungen nach EStG und maßgebende Beurteilungsgrundlage, kann jedoch in Einzelfällen eine weitere Begutachtung vor Ort durch die Stadt nicht ersetzen. Als Neuordnungskonzept definiert dieses somit die erforderlichen Ordnungs- und Baumaßnahmen.



## Prioritäre Ziele und Zwecke der Sanierung

- **Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches:** Stabilisierung und Erweiterung der (mittelzentralen) Versorgungsfunktion, Barrierefreier Umbau der Altstadt
- **Funktionsvielfalt:** Stärkung der Kernstadt als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort (Nutzungsmischung aus Wohnen, Arbeiten und Versorgen)
- **Stärkung der Kernstadt als Wohnstandort:** Attraktive Wohnformen, die das Gebiet auch für neue Zielgruppen interessant machen; Zeitgemäße Weiterentwicklung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, Barrierefreier Umbau
- **Beseitigung von Leerständen und Verbesserung der Marktfähigkeit von Wohn- und Gewerbeimmobilien** (Nachnutzungskonzepte)
- **Städtebauliche Neuordnung:** Vitalisierung, Anpassung städtebaulicher Strukturen (freiwillig, verbesserte Belichtungs- und Freiraumqualität, Zugänglichkeit)
- **Erhöhung der Wohnumfeldqualität:** Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum
- **Attraktivierung des Stadtbildes:** Stadtbildgerechte Sanierung von Fassaden/ Dachflächen
- **Mobilisierung privater Akteure**
- **Energieoptimierung bei der Sanierung** (Energieeffizienz und Einsatz erneuerbarer Energien)

Der Sanierungsrahmenplan ist jedoch nicht als starre Vorgabe zu verstehen. Vielmehr bildet er die anpassungsfähige Ausgangsbasis für weitere Entwicklungen, die sich gegebenenfalls durch geänderte Situationen oder neue Perspektiven im Rahmen der Sanierung ergeben können. Mit Fortschritt der Sanierung sind die Ziele und Zwecke der Sanierung und der Sanierungsrahmenplan bei Bedarf zu konkretisieren.

Ein Plan mit Darstellung und Erläuterung der Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen zu

- ausgewählten Schwerpunktbereichen: Vitalisierung Langer Markt, Ordnung der Blockinnenbereiche Langer Markt und Kunickerstraße, Strukturstärkung zwischen Koblenzer Straße und Züscher Straße, Neuordnung und Sanierung in den Bereichen Scharnhorststraße und Ringgraben, Vitalisierung Trierer Straße und Entwicklung Rewe-Markt und Umfeld
- einzelnen Grundstücken und Gebäuden

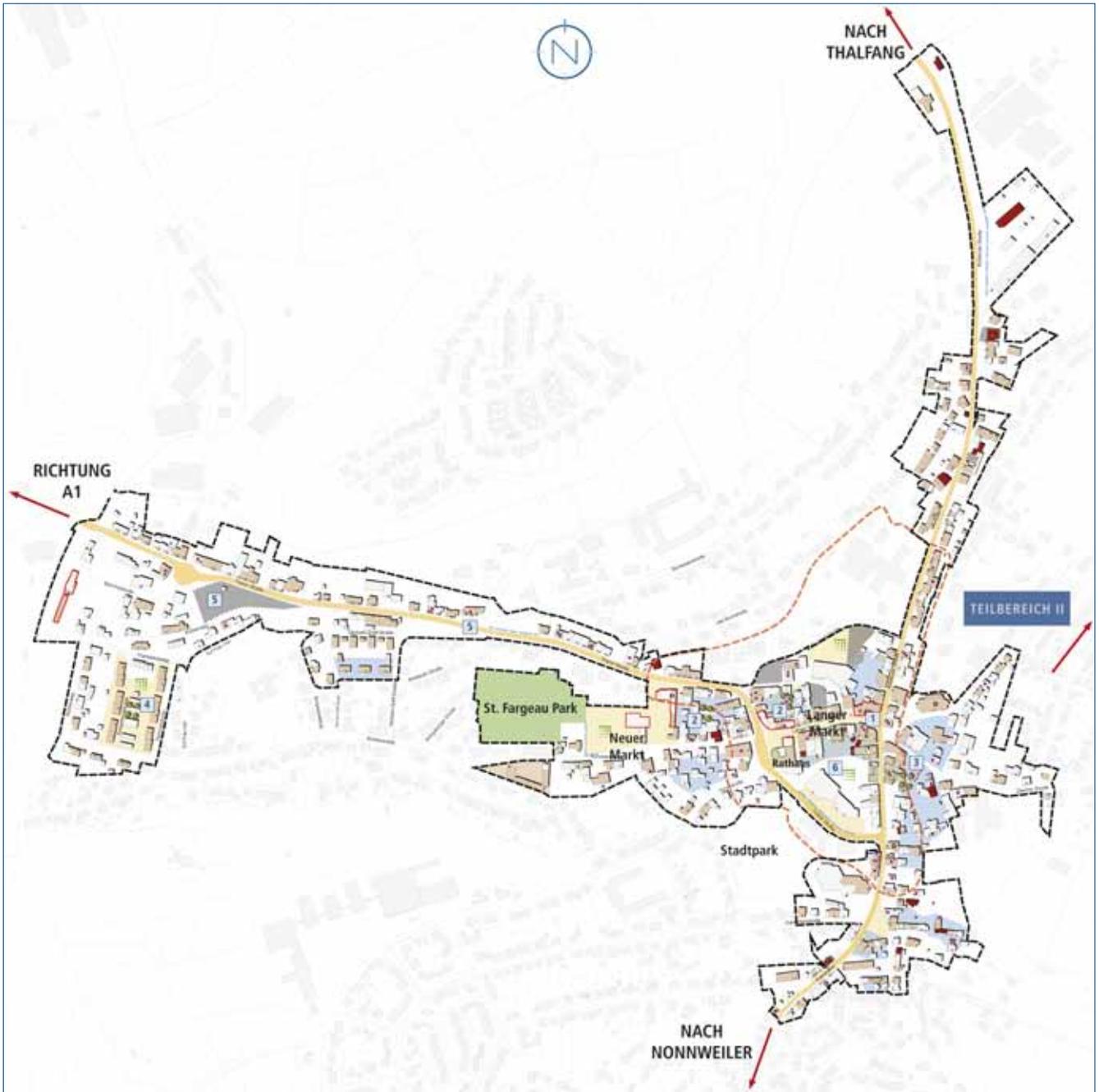
ist beigefügt. Die detaillierte Erläuterung kann dem Sanierungsrahmenplan entnommen werden.

- Der barrierefreie Umbau des privaten Wohnungsbestandes,
- die Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches und
- die stadtbildgerechte Sanierung und Modernisierung der Bausubstanz, energetische Sanierung

sind weitere Maßnahmen, die über den Sanierungsrahmenplan hinausgehend einer näheren Erläuterung bedürfen.



Positiv stadtbildprägendes Gebäude in der Züscher Straße; Foto: Kernplan



Sanierungsrahmenplan; siehe Anhang

## Barrierefreier Umbau des privaten Wohnungsbestandes

### Hintergrund

Die sich abzeichnenden altersstrukturellen Verschiebungen wirken sich nicht nur auf die Infrastruktur aus.

- Sie zeigen sich zudem im Bedürfniswandel der Bevölkerung im Bereich Wohnen und privates Wohnumfeld.
- Gerade Barrierefreiheit steht künftig als Zeichen für Wohnqualität, hat nicht nur was mit dem Alter zu tun.

Im Detail geht es um den Abbau bestehender Barrieren im Wohnungsbestand durch Wohnungsumrüstung. Ziel ist die weitreichende Anpassung des Wohnungsbestandes an die Erfordernisse der Barrierefreiheit.

hang mit veränderten Ansprüchen an die Wohnungsausstattung

werden unzeitgemäße Grundrisse und nicht barrierearme Wohnungszuschnitte mit Vorbehalt für das gesamte Sanierungsgebiet vermutet. Die Stadt hat jedoch den Einzelfall im Rahmen der Modernisierungsvereinbarungen zu prüfen, der Nachweis sollte dem betroffenen Eigentümer obliegen.

Barrierefreie Modernisierungen sorgen für eine Wertsteigerung der Immobilien und vermeiden Leerstand und Wertminderung.

### Themenfelder

Zwei Bereiche zeichnen sich ab.

- Barrierefreiheit im Hinblick auf die Zugänglichkeit des Gebäudes (Zugang zum Gebäude).



## Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind sanierungsrelevant

- Barrierearmer Zugang zur Immobilie und den Außenanlagen (u.a. Garage, Abstellplätze), Barrierefreie Gestaltung der Eingangsbereiche,
- Maßnahmen zur Überwindung von Höhenunterschieden (Rampen, Lifte, ...), Optimierung des Raumzuschnittes, Anlage barrierefreie Freisitze, Türdurchgänge,
- Barrierereduzierte Gestaltung der Sanitärräume,
- im Detail abzustimmen: Umbau zum Generationenwohnen, Schaffung von Wohnraum mit individueller / gemeinschaftlicher Wohnfläche, barrierearme Gemeinschaftsräume

Weitere Maßnahmen können dem Plan entnommen werden

### Bedeutung für die Stadt, Ziel

Für die Stadt Hermeskeil ist es wichtig, attraktiver Wohnstandort zu bleiben und dem Trend zum Wohnen in der Stadt gerecht zu werden. Wie die Strukturdaten belegen, ist der demografische Wandel in der Stadt Hermeskeil in vollem Gange. Ein Großteil der aktuell im Sanierungsgebiet wohnhaften Bevölkerung wird nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme (10-15 Jahre) in einem fortgeschrittenen Alter sein.

Wie bereits dargelegt, besteht Sanierungsverdacht nach der inneren Beschaffenheit der Gebäude.

- Aufgrund des Gebäudealters und
- der gestiegenen Nachfrage nach größeren Wohnungsgrößen im Zusammen-

- Barrierefreiheit innerhalb des Gebäudes betrifft insbesondere den Wohnungsgrundriss sowie die Wohnungsausstattung.

Dies gilt v.a. für Erwerber / Investoren und Eigentümer von Bestandsgebäuden.

## Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches

### Hintergrund

Der sozioökonomische und demografische Wandel hat weitreichende Folgen für das Stadtzentrum. Dies zeigt sich nicht nur in der Abwanderung der Wohnbevölkerung, sondern auch in der

- Abwanderung von Gewerbe-, Dienstleistungs- und Handelsnutzungen an den Rand der Städte (unzeitgemäße Grundrisse, ungenügende Flächenverfügbarkeit etc.) und
- der Auflösung der Unternehmensstandorte und dem Rückgang inhalbergeführter Einzelhandel- und Spezialgeschäfte.

Mittel bis langfristig droht so der Funktionsverlust des Hauptgeschäftsbereiches. Lebendige Innenstädte und Stadtzentren sind somit zentralen Anliegen. Innenstädte sind eine wichtige Adresse für Unternehmen. Gerade für die gewerbliche Wirtschaft sind gut funktionierende Innenstädte ein wichtiger Standortfaktor. Die Vielfalt an Geschäften steht für Lebendigkeit.

### Bedeutung für die Stadt, Ziel

Die Innenstadt von Hermeskeil ist die Visitenkarte der Stadt und bestimmt wesentlich das Profil.

Den Hauptgeschäftsbereich der Stadt Hermeskeil bildet insbesondere der Bereich Langer Markt. Kleinräumig betrachtet verfügt die Stadt dort zwar noch über eine vergleichsweise hohe Nutzungsvielfalt (Gastronomie, Dienstleistung, Handel, Wohnen). Hier überwiegen mischgenutzte Gebäude mit kleinteiligen Betriebsstrukturen. Insgesamt ist das Angebot des Hauptgeschäftsbereiches nach Aussagen des Einzelhandelsgutachtens für ein Mittelzentrum jedoch bescheiden, womit die Innenstadt ihre mittelzentrale Bedeutung nur noch eingeschränkt erfüllt. Hinzu kommt ein optimierungsbedürftiges Erscheinungsbild sowie vereinzelt funktional mangelhafte oder substanziell schwache Bausubstanzen.

### Themenfelder

Folgende Themenfelder sind v.a. von Bedeutung:

- Stärkung der vorhandenen Gewerbestruktur und Erweiterung der Branchenstruktur sowie Stärkung der Wohnfunktion im Zentrum (weitere Informationen

sind den weiteren Schwerpunktthemen zu entnehmen)

- Verbesserung des Erscheinungsbildes des Hauptgeschäftsbereiches
- Nachnutzungs- und Umnutzungskonzepte für nicht benötigte Gewerbeimmobilien / -einheiten
- barrierefreier Umbau der Altstadt (insbesondere barrierearmer Zugang zum Gebäude, barrierereduzierte Umgestaltung des öffentlichen Raumes). Da aufgrund des alten Gebäudebestandes auch hier nahe liegt, dass auch hier nicht alle Gebäude barrierefrei sind, gelten die Regelungen zur Barrierefreiheit mit Vorbehalt für den gesamten Hauptgeschäftsbereich. Die Stadt hat jedoch den Einzelfall im Rahmen der Modernisierungsvereinbarungen zu prüfen, der Nachweis sollte dem betroffenen Eigentümer obliegen.

Dies gilt v.a. für Gewerbetreibende, Erwerber / Investoren und Eigentümer von Bestandsgebäuden.

## i

## Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind sanierungsrelevant

- Anpassung der Betriebsgrößen bei nicht marktgerechten Ladenlokalen durch Zusammenlegung kleinteiliger Gewerbeeinheiten, Umorganisation der Grundrisse
- Anpassung der Wohnungsgrößen bei nicht marktgerechten Wohneinheiten, Umorganisation der Grundrisse
- Zwischen- und Umnutzung leer stehender Ladenlokale und Gewerbeeinheiten
- Zusammenlegung mischgenutzter Immobilien zu reinen Wohn- / Gewerbebauten
- Energetische Verbesserungen
- Barrierearmer Zugang, Barrierefreie Gestaltung der Eingangsbereiche
- Maßnahmen zur Überwindung von Höhenunterschieden (Rampen, Lifte, ...), Anlage barrierefreie Türdurchgänge, Barrierereduzierte Gestaltung der Sanitärräume,

Weitere Maßnahmen können dem Plan entnommen werden

## Stadtbildgerechte Sanierung, Gebäudemodernisierung und -instandsetzung, energetische Sanierung

### Hintergrund

Die Beschaffenheit der Bausubstanz prägt den Gesamteindruck eines Straßenzuges oder Stadtviertels maßgeblich. Die Häufung städtebaulicher Missstände in Form verfallender maroder Bausubstanz und einer Häufung von Gestaltungsdefiziten (starke versiegelte Bereiche, fehlendes Grün) wirken sich negativ auf den Gesamteindruck der Stadt aus, insbesondere wenn es sich dabei um stadtbildprägende Gebäude oder Denkmäler handelt.

effizienz werden daher besonders für Eigentümer zu einem immer wichtigeren Wohn- und gewerblichen Standortfaktor.

### Bedeutung für die Stadt, Ziel

Einige Objekte verlangen nach Modernisierungsmaßnahmen im technischen, energetischen sowie im baulichen Bereich (zeitgemäße Wohn- und Arbeitsanforderungen, Vermarktung, Immobilienwert). Betroffen sind davon gleichermaßen wohn-, gewerbliche und mischgenutzte Bausubstanz. Aufgrund des überwiegend alten Gebäudebestandes wird auch die innere Beschaffenheit der Gebäude als sanierungs- und modernisierungsbedürftig eingestuft.

se Maßnahmen wichtig, da der Erhalt, die Erneuerung und funktionsgerechte Verwendung aufgrund der geschichtlichen, künstlerischen und städtebaulichen Bedeutung Priorität hat.

### Themenfelder

Im Hinblick auf die stadtbildgerechte und zeitgemäße Sanierung geht es insbesondere um:

- Modernisierungsmaßnahmen und
- Instandsetzungsmaßnahmen

Dies gilt v.a. für Gewerbetreibende, Erwerber / Investoren und Eigentümer von Bestandsgebäuden.

## i

## Maßnahmen

Folgende Maßnahmen sind sanierungsrelevant

### Modernisierungsmaßnahmen

- haustechnisch: heizungs-, lüftungs- und elektrotechnische Verbesserungen, ...
- wohnungstechnisch: barrierefreier Ausbau, Verbesserung der Belichtung und Belüftung, ...
- bautechnisch: Erhöhung Wärmedämmung und Schallschutz, ...

### Instandsetzungsmaßnahmen

- keine laufende Instandhaltung
- Ausbesserungen und Erneuerung von Dachbelägen
- Erneuerung von beschädigtem Außenputz
- Austausch beschädigter Fenster
- etc.

### Andere Maßnahmen, die der Erhaltung, Erneuerung und funktionsgerechten Verwendung eines Gebäudes dienen

- Erhalt aufgrund einer geschichtlichen, künstlerischen, städtebaulichen Bedeutung
- Umbau unter Veränderung der Nutzung (Scheune - Wohnhaus)

Weitere Maßnahmen können dem Plan entnommen werden

Darüber hinaus sind zeitgemäße Wohn- und Gewerbeimmobilien ein entscheidender Standortfaktor. Viele Gebäude sind haustechnisch, wohnungstechnisch und bautechnisch nicht auf einem akzeptablen Stand. Bei vielen Gebäuden haben Abnutzung, Alterung und Witterung Spuren hinterlassen.

Hinzu kommt, dass die traditionellen fossilen Energieträger (Öl, Erdgas, Kohle) zunehmend knapper und teurer werden und der Bestand nicht vollständig heutigen energetischen Standards entspricht. Energieeinsparung und die Verbesserung der Energie-

Stadtbildgerechte und attraktive Fassaden, moderne Wohn- und Gewerbeeinheiten und zeitgemäße energetische Standards spielen

- sowohl bei der Standortbindung der vorhandenen Bewohner und Gewerbetreibenden in der Innenstadt
- als auch bei der Gewinnung potenziell Ansiedlungswilliger.

eine wichtige Rolle. Moderne Wohn- und Gewerbeeinheiten mit Energieoptimierung sorgen für die Zukunftsfähigkeit der Stadt und den Werterhalt der Immobilien. Gerade bei stadtbildprägenden Gebäuden sind die-

# Verfahren

## Wahl des Sanierungsverfahrens

Das Baugesetzbuch unterscheidet zwei unterschiedliche Verfahrensarten für die Durchführung städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen, das umfangreiche (klassische) und das vereinfachte Sanierungsverfahren. Dabei hat die Stadt keinen Ermessensspielraum.

Das **umfassende Sanierungsverfahren** wird i.d.R. dann eingesetzt, wenn sanierungsbedingte Bodenwertsteigerungen zu erwarten sind, die durch Ausgleichsbeiträge nach Abschluss der Sanierungsmaßnahme abgeschöpft werden sollen. Dies ist insbesondere dann zutreffend, wenn:

- primär städtebauliche Missstände im öffentlichen Raum vorliegen
- hohe Investitionen im öffentlichen Raum (durch Ausbau und Aufwertung von Straßen und Plätzen, etc.) getätigt werden und
- aufwendige Bodenordnungen notwendig sind.

Das umfassende Verfahren ist nicht anzuwenden, wenn es für die Durchführung der Sanierung nicht erforderlich ist und die Durchführung im vereinfachten Verfahren nicht erschwert wird. Die Voraussetzungen für das umfassende Sanierungsverfahren sind vorliegend nicht gegeben. Das vereinfachte Verfahren ist aus gutachterlicher Sicht ausreichend. Die gesetzlichen Voraussetzungen für die Durchführung im vereinfachten Sanierungsverfahren sind erfüllt.

Gem. § 152 BauGB finden die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§ 152 - 156 BauGB) beim vereinfachten Sanierungsverfahren keine Anwendung.

Auch die Genehmigungsvorbehalte nach §§ 144 f BauGB sind nicht von besonderer Bedeutung (keine Veränderungs- und Verfügungssperre): keine Destabilisierung der Grundstückspreise, keine Preiskontrolle, keine Grundstückssicherung. Es ist nicht davon auszugehen, dass private Baumaßnahmen während der Sanierung eine ständige Anpassung der Ziele und Zwecke der Sanierung sowie der Sanierungsrahmenplanung erforderlich machen (ständige Anpassung an den wechselnden Baubestand nicht erforderlich), eine umfassende Kontrolle über

## i Vereinfachtes Sanierungsverfahren

Die Anwendung des vereinfachten Sanierungsverfahrens wird empfohlen

- Modernisierung und Instandsetzung von Gebäuden steht im Vordergrund, Mitwirkungsbereitschaft ist aufgrund der steuerlichen Anreize zu erwarten
- lediglich vereinzelt problematische Konzentration städtebaulicher Missstände in den Bereichen „zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“ (die Missstände sind gleichmäßig verteilt)
- keine umfangreichen sanierungsbedingten Bodenwertsteigerungen (Ausgleichsbeiträge nicht erforderlich), keine umfassenden Maßnahmen im öffentlichen Raum
- keine aufwendige Bodenordnung (keine umfangreichen Rückbauten, Grundstücksfreilegungen, durchgreifende Neuordnungen oder Grunderwerbe)
- Gebot der zügigen Durchführung erfüllt (keine schwierigen Eigentumsverhältnisse)

die Bautätigkeit ist auf anderem Wege möglich (z.B. im Rahmen von Modernisierungsvereinbarungen).

Damit erfolgt auch kein Sanierungsvermerk, da keine grundbuchrelevanten Vorgänge getätigt werden.

Interessant ist dieses Verfahren insbesondere, da die Stadt ihren Bürgern, Investoren und Ansiedlungswilligen unbürokratisch Anreize (steuerlichen Vorteile) schaffen will, wenn diese in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer privaten Gebäude investieren.

## i Besondere Hinweise zum Vereinfachten Sanierungsverfahren

- die Anwendung der Vorschriften über die Behandlung der sanierungsbedingten Werterhöhungen nach § 142 Abs. 4 BauGB,
- die besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften (§§152-156a) sowie
- die Genehmigungsvorbehalte der §§ 144 f BauGB sind nicht erforderlich.

Die Sanierungsmaßnahme wird hierdurch nicht wesentlich erschwert

## Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger, Erörterung der beabsichtigten Sanierung

Das Baugesetzbuch schreibt mit §§ 137, 139 BauGB die Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen und der öffentlichen Aufgabenträger vor.

- „Die Sanierung soll mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen möglichst frühzeitig erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.“
- „Der Bund, einschließlich seiner Sondervermögen, die Länder, die Gemeindeverbände und die sonstigen Körperschaften, Anstalten und Stiftungen des öffentlichen Rechts sollen im Rahmen der ihnen obliegenden Aufgaben die Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen unterstützen.“

Um die Durchführbarkeit der Sanierung beurteilen zu können, müssen auch auf Grundlage der Beteiligung die nachteiligen Auswirkungen der Sanierung abgewogen werden.

Die vorliegende Sanierungsmaßnahme führt nicht zu

- einer wesentlichen Erhöhung der Mieten
- Umzügen oder sanierungsbedingten Umsiedelungen, Standortverlagerungen von Betrieben
- nachteiligen Auswirkungen auf den Verkehr
- einer Belastung mit Ausgleichsbeiträgen

so dass nicht von unmittelbaren Betroffenheiten auszugehen ist. Nachteilige Auswirkungen auf den sozialen und den wirtschaftlichen Bereich liegen nicht vor.

Um umfassend Kenntnis hierüber zu erlangen, wurde eine Bürgerinformation durchgeführt. Anschließend bestand Möglichkeit zur Stellungnahme. Parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden als öffentliche Aufgabenträger beteiligt.

# EINLADUNG

ZUM STADTGESPRÄCH -  
„AUSWEISUNG EINES SANIERUNGSGEBIETES“



Das Erscheinungsbild unserer Stadtmitte hat in den vergangenen Jahren zunehmend an Qualität eingebüßt. Aufgegebene Nutzungen und daraus resultierender Funktionsverlust, langjähriger Leerstand und eine stellenweise äußerst mardere Bausubstanz haben ihre Spuren hinterlassen.

Um die Stadtmitte wieder fit für die Zukunft zu machen, beabsichtigt die Stadt Hermeskeil die Ausweisung eines Sanierungsgebietes. Aktuell wird im Rahmen einer vorbereitenden Untersuchung gemäß § 141 Baugesetzbuch geprüft, ob die städtebaulichen Voraussetzungen hierzu erfüllt sind. Gem. § 137 BauGB soll die Sanierung möglichst frühzeitig mit den Eigentümern, Mietern, Pächtern und sonstigen Betroffenen erörtert werden. Die Betroffenen sollen zur Mitwirkung bei der Sanierung und zur Durchführung der erforderlichen baulichen Maßnahmen angeregt und hierbei im Rahmen des Möglichen beraten werden.

In einer Informationsveranstaltung werden Sie die Möglichkeit haben, sich über das geplante Sanierungsgebiet zu informieren und Fragen zu stellen. „Was ist überhaupt ein Sanierungsgebiet?“ - „Liegt mein Haus im Sanierungsgebiet?“ - „Wie kann ich davon profitieren?“ - „Welche Maßnahmen passen zu unserer Stadt?“ - „Muss ich mein Gebäude sanieren?“

Diskutieren Sie aktiv mit uns den möglichen Abgrenzungsbereich des Sanierungsgebietes (s. Anlage Lageplan) sowie denkbare Maßnahmen und bringen Sie Ihre Meinung und weitere Ideen ein.

**DONNERSTAG, 30.10.2014, 19 UHR**  
**JOHANNESHAUS, JOHANNESHAAL**

Wir freuen uns auf Ihr Kommen!



Der Stadtbürgermeister  
Dr. Mathias Queck

Einladung zur Bürgeranhörung; Quelle: Stadt Hermeskeil

## Beteiligung der Betroffenen gem. § 137 BauGB

Am 30. Oktober 2014 fand eine Bürgeranhörung im Johanneshaus statt. Insgesamt nahmen ca. 20 Bürger, der Stadtbürgermeister, Vertreter der Finanzbehörde Trier, der Verbandsgemeindeverwaltung Hermeskeil und der Presse an der Veranstaltung teil.

Im Zentrum der Veranstaltung standen die Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen sowie die allgemeinen Ziele der Sanierung. In der anschließenden Diskussion mit interessierten Bürgern und Bürgerinnen ging es v.a. um

- Auswirkungen der aktuellen Nutzung des Gebäudes bei der Sanierung (z.B. Umbau zu betreutem Wohnen, etc.),

- Gründe für die vorgeschlagene Abgrenzung des Sanierungsgebietes,
- den zeitlichen Rahmen des Verfahrens und wann mit der privaten Sanierung begonnen werden kann,
- Anreize nach EStG (Sanierung der Gebäudehülle und Sanierung nach der inneren Beschaffenheit des Gebäudes),
- die Tatsache, dass Abriss nicht beschleunigungsfähig ist.

Insgesamt kam es in der Veranstaltung zu keinen Einwänden, die einer Ausweisung eines Sanierungsgebietes in den Bereichen „Zentrale Kernstadt“ und „Zum Ringgraben“ in der Stadt Hermeskeil entgegenstehen. Der vorgestellte Sanierungsrahmenplan hat bei den anwesenden Bürgerinnen und Bürgern breite Zustimmung erhalten.

Im Anschluss an die Veranstaltung wurde in der Trierer Zeitung unter dem Titel „Moderne Häuser für attraktive City - Hermeskeil weist Sanierungsgebiet in Innenstadt aus – Eigentümer können Steuern sparen“ berichtet.

Im Anschluss an die Bürgerinformation wurden ab dem 03.11.2014 im Bauamt der Verbandsgemeinde Hermeskeil die Planunterlagen öffentlich ausgelegt. Die Betroffenen haben über die Erörterung im Rahmen der Bürgerinformation hinausgehend keine Stellungnahmen vorgebracht.

## Beteiligung der öffentlichen Aufgabenträger gem. § 139 BauGB

Gem. § 139 BauGB wurden die öffentlichen Aufgabenträger beteiligt und ihnen so Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Bis einschließlich 19.12.2014 konnte gem. § 139 BauGB zur geplanten Ausweisung des Sanierungsgebietes Stellung genommen werden. Insgesamt wurden 55 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange analog § 4 Abs. 2 BauGB und Nachbargemeinden analog § 2 Abs. 2 BauGB beteiligt.

Die angefertigten Planunterlagen zur Beteiligung (konnten bei Bedarf beim Planungsbüro angefordert werden) bestanden neben der Darlegung der Sanierungsziele aus

- Analyseplänen zu den Themenfeldern Erschließung, Nutzung, Stadtgestalt und Bausubstanz mit Aufbereitung der städtebaulichen Missstände zur Dokumentation der städtebaulichen Ausgangslage und
- dem Entwurf des Sanierungsrahmenplanes.

In den Stellungnahmen haben die öffentlichen Aufgabenträger Aufschluss über beabsichtigte oder bereits eingeleitete Planungen und sonstige Maßnahmen sowie deren zeitliche Abwicklung gegeben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung des Gebiets bedeutsam sein könnten. Stellungnahmen wurden

- mit der Bitte um Prüfung, ob planfestgestellte / gewidmete Flächen der Deutschen Bahn einbezogen wurden: Die Verwirklichung der Sanierungsziele sind unabhängig von den Zielvorstellungen für die Bahnfläche zu sehen, die Abgrenzung kann bestehen bleiben.



Bürgeranhörung im Johanneshaus am 30.10.2014, Foto: Kernplan

- mit der Bitte um Darlegung, ob Missstände hinsichtlich möglicher Immissionen vorliegen (in dem Erläuterungsbericht bereits enthalten)
- mit dem Hinweis des besonderen Schutzes ansässiger Gewerbebetriebe: (bereits als Sanierungsziel definiert)
- mit dem Verweis auf die Anforderungen bei der Reaktivierung potenzieller Innenentwicklungsflächen nach dem Einzelhandelskonzept (wurde nachträglich in den Sanierungsrahmenplan als Hinweis aufgenommen)
- mit dem Hinweis auf Altablagerungen (liegen außerhalb des geplanten Sanierungsgebietes)

vorgebracht. Im Übrigen sind Stellungnahmen eingegangen,

- die sich nicht auf die geplante Ausweisung eines Sanierungsgebietes als Gesamtmaßnahme beziehen
- sondern konkrete Einzelmaßnahmen (Bau- und Ordnungsmaßnahmen) betreffen (z.B. Verlauf von Versorgungsleitungen, objektbezogene Baugrunduntersuchung).

Insgesamt wurden somit keine erheblichen sanierungsrelevanten Anregungen vorgebracht, die die Grundzüge der Planung betreffen und eine Änderung / Anpassung der geplanten Ausweisung eines Sanierungsgebietes als Gesamtmaßnahme erforderlich machen.

Ist eine Änderung von Zielen und Zwecken der Sanierung oder von Maßnahmen und Planungen der Träger öffentlicher Belange, die aufeinander abgestimmt wurden, beabsichtigt, haben sich die Beteiligten gem. § 139 Abs. 3 BauGB unverzüglich miteinander ins Benehmen zu setzen. Dies gilt bis zur Aufhebung der Sanierungssatzung.

## Erkenntnis

Damit wurde allen Betroffenen und öffentlichen Aufgabenträgern Möglichkeit zur Stellungnahme zu den Maßnahmen und Auswirkungen der Sanierung eingeräumt. Die Ermittlung der nachteiligen Auswirkungen wurde bewusst zu einem Zeitpunkt gewählt, nachdem Ziele und Zwecke der Sanierung hinreichend bestimmt waren. Dies lässt Betroffenheiten unmittelbar erkennen. Im Rahmen der Erörterung der beabsichtigten Sanierung wurden keine weiteren Betroffenheiten vorgebracht. Zum jetzigen Planungsstand ist eine weitere Beteiligung nicht erforderlich.

## Durchführbarkeit der Sanierung, Kosten und Finanzierung

Ob die Sanierung durchführbar ist, ist nach Kenntnis der Städtebaulichen Missstände und Sanierungsziele zu beurteilen. Im Anschluss werden verschiedene Kriterien geprüft:

- administrativ: Die Sanierung ist mit verwaltungseigenen Ressourcen oder mit Sanierungsbeauftragten durchführbar.
- personell: Es ist von einer hohen Mitwirkungsbereitschaft der Betroffenen auszugehen, Träger öffentlicher Maßnahmen werden nicht betroffen sein. Der personelle Aufwand ist im Vergleich zum umfassenden Sanierungsverfahren gering. Hier steht die stadtbildgerechte Sanierung sowie Modernisierung und Instandsetzung der Gebäude im Vordergrund. Der sanierungsbedingte Aufwand liegt bei den Eigentümern.
- finanziell: Da überwiegend privater Sanierungsbedarf besteht und keine Förderung seitens des Landes erfolgt, sondern lediglich Abschreibungsvorteile beim Finanzamt entstehen, ist eine Kosten- und Finanzierungsübersicht nicht notwendig.

## Zeitplanung

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet. Für die Umsetzung der geplanten Maßnahmen ist eine idealtypische Laufzeit von 10-15 Jahren vorgesehen. Sollte das Verfahren aufgrund örtlicher Faktoren länger dauern, besteht die Option der Verlängerung.

## Sozialplan

Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Es werden keine Lösungen zur Milderung oder Abfederung nachteiliger Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der im Sanierungsgebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen benötigt. Dies wurde auch durch die VU nicht prognostiziert.

- keine Umstrukturierungen, keine Veränderungen der im Gebiet zulässigen Nutzungen, keine flächenhaften Maßnahmen: kein Wohnungswechsel, keine Mieterhöhungen, keine ungünstigen Beschäftigungsverhältnisse, keine Existenzbedrohungen / Arbeitsplatzverluste (ein Ersatz von Wohnraum oder Arbeitsplätzen ist nicht erforderlich), Kontakte, etc. bleiben bestehen
- Sanierungsmaßnahmen beziehen sich auf den privaten Bereich und auf kleinteilige Strukturen. Den privaten Eigentümern werden Anreize geboten, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude zu investieren.

- Abbruch-, Modernisierungs-, Instandsetzungsgebote sind nicht vorgesehen und nicht geboten.

Im künftigen Sanierungsgebiet soll die Freiwilligkeit im Vordergrund stehen. Die Voraussetzungen des § 180 Abs. 1 BauGB sind somit nicht erfüllt. Ein Sozialplan ist nicht erforderlich. Es ist allerdings nicht auszuschließen, dass sich im Verlauf der Sanierung in Einzelfällen Probleme ergeben können, die einen Sozialplan als Lösung notwendig machen. Sind im konkreten Fall Grundstückseigentümer, Mieter oder Gewerbetreibende betroffen, wird die für die Betroffenen unproblematischste Lösung zur Durchführung empfohlen. Diese soll stets auf freiwilliger Basis in die Praxis umgesetzt werden.

## Laufende Erfolgskontrolle

Es wird empfohlen, im Laufe der Umsetzung der Sanierungsmaßnahmen Erfolgskontrollen durchzuführen (z.B. durch Auswertung der Modernisierungs- und Instandsetzungsvereinbarungen). Es ist ratsam, Stärken und Schwächen der Entwicklung zu ermitteln und die Maßnahmen des Sanierungsrahmenplanes auch in Abstimmung mit den Einwohnern und Gewerbetreibenden fortzuschreiben.

## Übersicht über Verlauf und Dauer des Vereinfachten Sanierungsverfahrens in Hermeskeil

Sanierungsverfahren	Einzelschritte	Dauer
Vorbereitende Untersuchung ab 06/2014	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Durchführung der Vorbereitenden Untersuchungen (VU)</li> <li>• Aufstellung des städtebaulichen Sanierungsrahmenplans</li> <li>• Beteiligung der Träger öffentlicher Belange sowie Beteiligung und Mitwirkung der Betroffenen, Prüfung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen</li> <li>• Abstimmung des Ergebnisses der VU und der vorgesehenen förmlichen Festlegung des Sanierungsgebiets</li> <li>• Billigung der Ergebnisse der VU durch den Stadtrat</li> </ul>	ca. 6 Monate
Sanierungssatzung 01/2015	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Beschluss über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebiets (Satzung)</li> <li>• Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung der förmlichen Festlegung</li> </ul>	
Durchführung der Maßnahme	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Einzelmaßnahmen (Modernisierungs- / Instandsetzungsvereinbarung)</li> <li>• Bau- und Ordnungsmaßnahmen, Koordination / Beratung bei privaten Maßnahmen</li> <li>• Laufende Erfolgskontrolle, ggfs. Fortschreibung der Ziele und Zwecke der Sanierung und des Sanierungsrahmenplans</li> </ul>	bis 15 Jahre
Abschluss der Sanierung 01/2030	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aufhebung durch Bekanntmachung der Aufhebung</li> <li>• Verlängerung möglich</li> </ul>	i.d.R. nach 15 Jahren

# Fazit

Die Vorbereitenden Untersuchungen haben Städtebauliche Missstände nachgewiesen, beispielsweise die modernisierungs- und instandsetzungsbedürftige Bausubstanz in großen Teilen des Sanierungsgebietes.

Die Stadt Hermeskeil will mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes den städtebaulichen, strukturellen und sozialen Herausforderungen in der Kernstadt und im Bereich des Ringgrabens begegnen. Die Ausweisung eines Sanierungsgebietes ist das geeignete Mittel. Gleichzeitig sollten Anreize geschaffen werden,

- dass die vorhandenen Bewohner und Gewerbetreibenden an ihrem Standort bleiben und dort gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorfinden und
- potenziell Ansiedlungswillige für das Sanierungsgebiet zu gewinnen.

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes können

- neben der Beseitigung der Städtebaulichen Missstände
- steuerliche Anreize für Eigentümer geschaffen werden, in die Modernisierung und Instandsetzung ihrer Gebäude zu investieren.

Somit sollte die vorliegende Sanierungsmaßnahme auch auf freiwilliger Basis beruhen und ist v.a. auch als Angebot für die Betroffenen zu verstehen.

Die Dokumentation der Ergebnisse der Vorbereitenden Untersuchungen und die verfahrensrechtlichen Ausführungen sind Entscheidungs- und Beurteilungsgrundlage für die politischen Gremien der Stadt Hermeskeil, um die weitere Vorbereitung und Durchführung der Sanierung voranzutreiben.

Eine umfassende Beteiligung der Betroffenen, Behörden und öffentlichen Aufgabenträger wurde durchgeführt. Zur Beseitigung der städtebaulichen Missstände sind primär eine Reihe von privaten Einzelmaßnahmen erforderlich, die konzeptionell und rechtlich eine Gesamtmaßnahme bilden.

Im Nachgang können weitere Ergänzungsgebiete beschlossen werden. Die Vorbereitenden Untersuchungen sind dann entsprechend zu ergänzen.



## Gesetzliche Grundlagen als Basis der einkommenssteuerrechtlichen Förderung

### Einkommenssteuergesetz

- **§ 7 h EStG: Erhöhte Absetzungen** bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- **§ 11 a EStG:** Sonderbehandlung von **Erhaltungsaufwand** bei Gebäuden in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen
- **§ 10 f EStG:** Steuerbegünstigung für zu **eigenen Wohnzwecken** genutzte Gebäude in Sanierungsgebieten und städtebaulichen Entwicklungsbereichen

### Baugesetzbuch

- **§ 177 BauGB,** Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot: die Stadt kann die **Beseitigung der Missstände durch Gebot** anordnen
- Alternative: Abschluss eines **Modernisierungs- und Instandsetzungsvertrages zwischen Vorhabenträger und Stadt**

## Sanierungsrechtliche Voraussetzungen

- Lage innerhalb des förmlich festgelegten Sanierungsgebietes
- nur Maßnahmen an bestehenden Gebäuden und nur Modernisierung und Instandsetzung nach EStG begünstigt, maßgebend ist die Wiederherstellung eines einmal vorhandenen Zustandes (kein Neu-, Wiederaufbau oder Rückbau mit Neuerrichtung; kein Aus- oder Umbau, keine Erweiterung)
- Gebäude muss als sanierungsbedürftig eingestuft worden sein (äußerliche Begutachtung, grundsätzlich Sanierungsverdacht bei allen Gebäuden nach der inneren Beschaffenheit)
- Vereinbarkeit mit den Zielen der Sanierung
- keine Beeinträchtigung des Stadtbildes
- mit der Maßnahme darf nicht bereits begonnen sein

**Es ist in jedem Fall zu empfehlen, sich vor Beginn der Maßnahmen zu informieren und Fachleute und Experten zu Rate zu ziehen (Stadt, Steuerberater).**

## Steuerliche Abschreibungen nach EStG

- vorherige Abstimmung, Modernisierungs- oder Instandsetzungsvereinbarung Eigentümer - Stadt
- Prüfung, ob das Gebäude im Sanierungsgebiet liegt
- Vorlage der Rechnungen bei der Stadt
- Prüfung, ob es sich um zu begünstigende Modernisierung oder Instandsetzung handelt
- Prüfung, ob und in welcher Höhe Zuschüsse aus Sanierungs- oder Entwicklungsförderungsmitteln gewährt wurden
- Bescheinigung der Sanierungskosten, Übereinstimmung mit Sanierungszielen (Bescheinigung erhält nur der Eigentümer)
- Vorlage beim Finanzamt im Rahmen der Steuererklärung

**100% der Investitionskosten sind nach § 7h EStG über 12 Jahre absetzbar. Abzüge bei Selbstnutzung, etc. sind den gesetzlichen Vorschriften zu entnehmen.**

## Satzung der Stadt Hermeskeil über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“

Der Stadtrat der Stadt Hermeskeil beschließt in öffentlicher Sitzung am 27.01.2015 gemäß § 142 Abs. 1 Satz 1 und Abs. 3 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), und § 24 der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994, zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181) folgende Satzung über die förmliche Festlegung der „zentralen Kernstadt I des Stadtkernes“ und des Bereiches „Zum Ringgraben“ zum Sanierungsgebiet.

### § 1 Festlegung des Sanierungsgebietes

Im nachfolgend unter § 2 dieser Satzung näher beschriebenen Gebiet liegen städtebauliche Missstände gem. § 136 Abs. 2 BauGB vor. Diese Bereiche sollen durch städtebauliche Sanierungsmaßnahmen wesentlich verbessert oder umgestaltet werden. Die insgesamt ca. 39,6 ha umfassenden und unter § 2 näher beschriebenen Gebiete werden hiermit förmlich als Sanierungsgebiet festgelegt und erhalten die Bezeichnungen „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ und „Zum Ringgraben“.

### § 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches I „Zentrale Kernstadt / Stadtkern“ (ca. 38,2 ha) des Sanierungsgebietes umfasst insbesondere:

- die Trierer Straße ab Einmündung Bahnhofstraße bis Einmündung Saarstraße,
- die Saarstraße ab Einmündung An der Alten Brauerei bis Koblenzer Straße,
- die Koblenzer Straße ab Saarstraße bis Stadtausgang,
- die Altstadt mit Innenstadtring und Fußgängerzone,
- die Züscher Straße ab Einmündung Medumland sowie die Martinusstraße ab Kreuzung Rektor-Bach-Straße
- die östliche Gartenfeldstraße und östliche Kranicherstraße
- die Gerberstraße sowie die Straßen Am Vogelsang und Brunnenweg bis Einmündung an der Alten Brauerei
- Mühlenweg bis Einmündung Klosterstraße, die Dechant-Greff-Straße bis Einmündung Breslauer Straße und Klostersiedlung, die Bahnhofstraße, der Franziskusweg, die Scharnhorststraße sowie die Bebauung westlich der Rommelstraße
- die Kuniker Straße bis Einmündung Klosterstraße
- die westliche Schulstraße bis Einmündung Adolf-Kolping Straße und Parkweg

Der räumliche Geltungsbereich des Teilbereiches II „Zum Ringgraben“ (ca. 1,4 ha) des Sanierungsgebietes umfasst die Straße Zum Ringgraben ab Einmündung Frauenrötchen.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereiches können dem beigefügten Lageplan (ohne Maßstab) entnommen werden (Büro Kernplan, Stand: 27.01.2015). Der Lageplan ist Bestandteil dieser Satzung und als Anlage beigefügt. Er kann während der allgemeinen Dienststunden im Rathaus von jedermann eingesehen werden. (Anlage 1)

Das Sanierungsgebiet besteht aus den in der Anlage beigefügten Grundstücken der Gemarkung Hermeskeil. (Anlage 2)

Werden innerhalb des Sanierungsgebietes durch Grundstückszusammenlegungen Flurstücke aufgelöst und neue Flurstücke gebildet oder entstehen durch Grundstücksteilungen neue Flurstücke, sind auf diese insoweit die Bestimmungen dieser Satzung ebenfalls anzuwenden.

### § 3 Ziele und Zwecke der Sanierung

Mit der Ausweisung eines Sanierungsgebietes / der Sanierungsmaßnahme verfolgt die Stadt Hermeskeil folgende Ziele und Zwecke:

- Stärkung des Hauptgeschäftsbereiches und der Funktionsvielfalt: Stabilisierung und Erweiterung der Versorgungsfunktion, barrierefreier Umbau der Altstadt, Stärkung als Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbestandort
- Nachhaltige Stärkung der Kernstadt als Wohnstandort: Etablierung attraktiver Wohnformen, die das Gebiet auch für neue Zielgruppen interessant machen; zeitgemäße Weiterentwicklung und Modernisierung des Wohnungsbestandes, barrierefreier Umbau des privaten Wohnungsbestandes
- Energieoptimierung bei der Sanierung
- Beseitigung von Leerständen und Verbesserung der Marktfähigkeit von Wohn- und Gewerbeimmobilien
- Städtebauliche Neuordnung: Revitalisierung und Anpassung städtebaulicher Strukturen
- Erhöhung der Wohnumfeldqualität: Wohnumfeldverbesserung, Aufwertungsmaßnahmen im privaten Raum
- Attraktivierung des Stadtbildes durch Stadtbildgerechte Sanierung von Fassaden / Dachflächen
- Mobilisierung privater Akteure

### § 4 Verfahren

Die Sanierungsmaßnahme wird im vereinfachten Verfahren durchgeführt. Die Anwendung der besonderen sanierungsrechtlichen Vorschriften der §§ 152 bis 156 a BauGB finden gem. § 142 Abs. 4 BauGB keine Anwendung.

### § 5 Genehmigungspflichten, Vorkaufsrecht

Die Vorschriften des § 144 BauGB über genehmigungspflichtige Vorhaben und Rechtsvorgänge finden keine Anwendung. Dies gilt auch für die Vorschriften über die Ausübung des Vorkaufsrechts des § 24 Abs. 1 Nr. 3 BauGB.

### § 6 Durchführungsfristen

Die Durchführung der Sanierung ist gemäß § 142 Abs. 3 Satz 3 BauGB befristet bis zum 01.01.2030.

### § 7 Inkrafttreten

Diese Satzung wird gemäß § 143 Abs. 1 BauGB mit ihrer Bekanntmachung rechtsverbindlich. Die einschlägigen Vorschriften können während der allgemeinen Dienstzeit von jedermann im Rathaus eingesehen werden.

Hermeskeil, den 27.01.2015



Dr. Mathias Queck  
Stadtbürgermeister

## Hinweise zur Satzung gem. §§ 214, 215 BauGB und § 24 GemO

### (Bestandteil der Satzung vom 27.01.2015)

Auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB wird hingewiesen.

Unbeachtlich werden demnach:

1. eine nach § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften,
2. nach § 214 Abs. 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

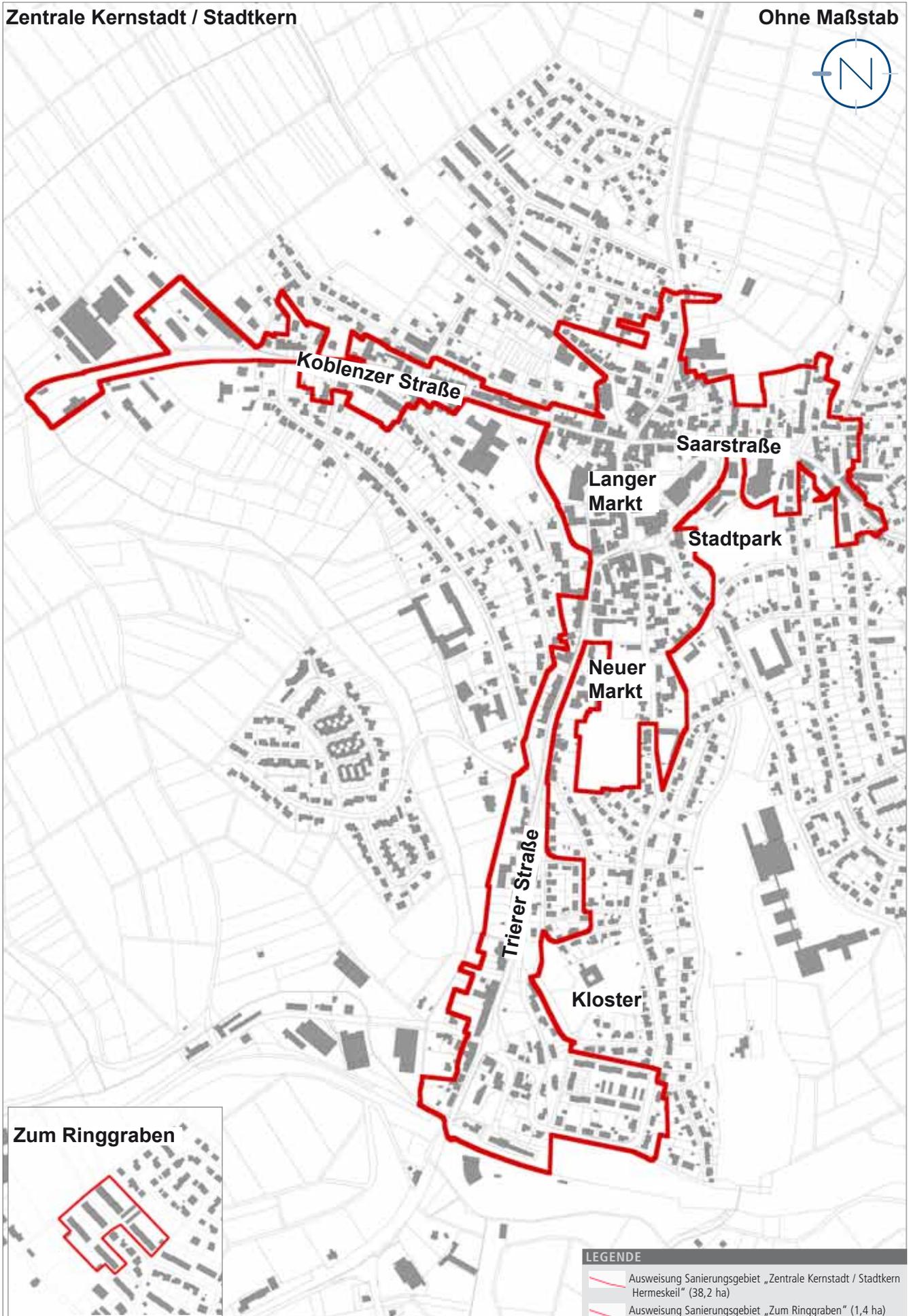
wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung der Sanierungssatzung schriftlich gegenüber der Stadt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hinweise gem. § 24 Abs. 6 der Gemeindeordnung Rheinland Pfalz (GemO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Januar 1994 (GVBl. 1994, 153), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 19. August 2014 (GVBl. S. 181)

Satzungen, die unter Verletzung von Verfahrens- oder Formvorschriften der Gemeindeordnung Rheinland-Pfalz (GemO) oder auf Grund dieses Gesetzes zustande gekommen sind, gelten ein Jahr nach der Bekanntmachung als von Anfang an gültig zustande gekommen. Dies gilt nicht, wenn

1. die Bestimmungen über die Öffentlichkeit der Sitzung, die Genehmigung, die Ausfertigung oder die Bekanntmachung der Satzung verletzt worden sind, oder
1. vor Ablauf der vorbezeichneten Frist (Satz 1 des § 24 Abs. 6 GemO) die Aufsichtsbehörde den Beschluss beanstandet oder jemand die Verletzung der Verfahrens- oder Formvorschriften gegenüber der Gemeindeverwaltung unter Bezeichnung des Sachverhalts, der die Verletzung begründen soll, schriftlich geltend gemacht hat.

In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Vorschriften sowie auf die Rechtsfolgen der §§ 214, 215 BauGB und auf die Rechtsfolgen des § 24 Abs. 6 GemO hinzuweisen.



Sanierungsgebiet in der Stadt Hermeskeil, Quelle: Stadt Hermeskeil, Bearbeitung: Kernplan

# Anhang



## Denkmäler: Aufgrund ihrer Bedeutung besonders hervorzuheben sind

- Evangelische Pfarrkirche, Saarstraße 29
- Bauernhaus, Saarstraße 65
- Katholische Pfarrkirche St. Martin, Martinusstraße 1
- Jugendherberge, Adolph-Kolping-Straße 4
- Kloster (Klostersiedlung 11)
- Bauernhaus (Saarstraße 65)
- Amtsgericht (Trierer Straße 43)
- Ehemalige Landwirtschaftsschule (Trierer Straße 51)
- Forstamt Hermeskeil West - ehem. Gemeindeforstamt (Koblenzerstraße 51)
- Forstamt Hermeskeil Ost - historischer Verwaltungsbau (Koblenzerstraße 71)
- Naturdenkmäler

Die abschließende Auflistung und weitere Details können der Denkmalliste entnommen werden; Quelle: Nachrichtliches Verzeichnis der Kulturdenkmäler, Kreis Trier-Saarburg, Rheinland-Pfalz - Generaldirektion Kulturelles Erbe, Stand: 2014.

Positiv stadtbildprägende Strukturen (Auswahl)	Negativ stadtbildprägende Strukturen (Auswahl)	Positiv stadtbildprägende Gebäude (Auswahl)	Negativ stadtbildprägende Gebäude (Auswahl)
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Freifläche nördlich der Bahnhofstraße bis Tankstelle</li> <li>• Südlich der Trierer Straße zwischen Trierer Straße und Neuer Markt</li> <li>• östliche Kranicherstraße mit direkter Umgebung</li> <li>• Bereich der Adolf-Kolping-Straße, der DJH Hunsrück- Jugendherberge und der Kita</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Parkplatzfläche zwischen St- Josef-Straße und ehemaligem He-la-SB-Warenhaus</li> <li>• Außenbereich St. Martinus-Kirche</li> <li>• östlicher Teil Langer Markt inkl. der rückwärtigen Grundstücksfläche</li> <li>• Straßenraum südöstliche Trierer Straße zwischen Einzelhandel und Agentur für Arbeit</li> <li>• Straßenraum Saarstraße / Pater-Engelbert-Straße / Am Vogelsang / Brunnenweg</li> <li>• Platzbereich Neuer Markt</li> <li>• Außenbereich Scharnhorst- und Rommelstraße</li> <li>• Bereich Zum Ringgraben</li> <li>• St. Josef Straße mit Bereich des St. Josef-Krankenhauses</li> <li>• Außenbereich der Koblenzer Straße 62</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adolph-Kolping-Straße 4</li> <li>• Donatusstraße 9, 15a, 17</li> <li>• Klostersiedlung 11</li> <li>• Kunickerstraße 22, DRK-Haus</li> <li>• Langer Markt 3, 24, 30</li> <li>• Saarstraße 27, 65</li> <li>• Schulstraße 6</li> <li>• Trierer Straße 32, 37, 43, 44, 45, 47, 49, 51, 53, 62</li> <li>• Züscher Straße 20, 22</li> <li>• in der Bahnhofstraße das Bahnhofsgebäude</li> <li>• Koblenzer Straße 40, 40a, 42a, 51, 71</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alte Kirchstraße 25</li> <li>• Gerberstraße 1</li> <li>• Koblenzer Straße 3a</li> <li>• Saarstraße 3, 7, 8, 23, 40</li> <li>• Züscher Straße 10</li> <li>• Straße Langer Markt 17</li> <li>• sowie in der St. Josef Straße das St. Josef-Krankenhaus</li> <li>• Koblenzer Straße 62</li> </ul>